

Comune di San Vito sullo Ionio

○ (Provincia di Catanzaro)

www.comune.sanvitosulloionio.cz.it

Tel. 0967 96087 – Fax. 0967 96088

E-mail: ufficiotecnico@comune.sanvitosulloionio.cz.it

CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO DESTINATO AD OSTELLO SITO IN LOCALITÀ ACERO DEL COMUNE DI SAN VITO SULLO IONIO, RICADENTE SULLA PARTICELLA N. 36 DEL FOGLIO DI MAPPA N. 1 PER ATTIVITA' RICETTIVA E RISTORAZIONE.

OSTELLO SITO IN LOCALITÀ ACERO

Ai soli fini del presente Bando di Gara, in seguito si intende:

Proprietario: Comune di san Vito sullo Ionio

Locatore: Comune di san Vito sullo Ionio

Conduttore, soggetto gestore: aggiudicatario del presente affidamento

ART.1 (Oggetto dell'appalto)

Il Comune di San Vito sullo Ionio, concede in locazione l'immobile denominato "**Ostello in località Acero di san Vito sullo Ionio**" sito nel comune di San Vito sullo Ionio – da destinare esclusivamente ad attività, ricettiva di ristorazione, punto di appoggio, informazione ed accoglienza del visitatore.

Il conduttore si impegna ad esercitare in detti locali esclusivamente le attività descritte nel comma precedente; all'uopo sarà cura della ditta aggiudicataria l'onere per la richiesta di tutte le prescritte autorizzazioni amministrative per la somministrazione al pubblico di Alimenti e Bevande –, ai sensi dell'art. 110 della L.R. 16/02/2010, n. 15 e L. 287/91.

La ditta si impegna, con spese a suo totale carico, ad adempiere agli obblighi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria in materia di somministrazione di alimenti e bevande, necessaria per l'esercizio dell'attività stessa.

E' esclusa la cessione del contratto e la sub locazione.

Sono a carico del conduttore le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli infissi, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli arredi e delle attrezzature della cucina e del bar, forniti in dotazione secondo il verbale di consistenza.

Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune, per quanto di propria competenza; deve essere fornita al Comune proprietario una relazione annuale che rendiconti le opere e gli interventi di manutenzione e di ogni altro tipo effettuati.

L'acquisto di nuovi macchinari, attrezzature e manufatti, restano di piena proprietà del gestore, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto potrà asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile.

Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al conduttore, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Sono a carico del soggetto gestore le spese di energia elettrica, di riscaldamento, acqua, gas G.P.L., telefono, tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani nonché eventuali allacci iniziali delle varie utenze.

Qualora dovessero verificarsi carenze di acqua per l'attività di ristorazione, il conduttore dovrà avvisare il Comune di San Vito sullo Ionio che garantirà l'approvvigionamento idrico.

Qualora inoltre il **Ostello in località Acero di san Vito sullo Ionio** dovesse essere oggetto di lavori di ampliamento, il gestore, in caso di forzata chiusura, non potrà richiedere nessun tipo di indennizzo né al Comune di San Vito sullo Ionio, ma il periodo di chiusura, dalla data di inizio dei lavori alla data di emissione del Certificato di Agibilità, verrà recuperato con il prolungamento del presente contratto per lo stesso periodo.

Per tutto quanto non previsto nel presente documento, i rapporti tra locatore, conduttore e proprietario sono regolati dal codice civile.

ART.2 (Durata dell'appalto)

La locazione avrà la durata di anni 6 decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, prorogabile per ulteriori anni 6, ai sensi della normativa vigente sulle locazioni.

ART.3

(Tutela dei terzi e cose e risoluzione del rapporto)

Il conduttore è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o di danno subito da terzi in relazione alle attività esercitate oggetto della propria attività ed in caso di danno provocato a cose.

Prima della stipula del contratto, il conduttore dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne il Comune di San Vito sullo Ionio da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività ed apposita polizza per la copertura del rischio di incendio.

In caso di ripetute o gravi mancanze da parte della ditta locatrice nella conduzione della gestione, il locatore potrà, a suo insindacabile giudizio, risolvere in ogni tempo il rapporto, previo avviso scritto.

ART.4 (Rapporti economici)

A) - CANONE DI LOCAZIONE

L'importo del canone annuo a base d'asta per la concessione della locazione e' fissato in € **24.000,00 (euro ventiquattromila/00)**.

Il conduttore verserà il canone annuo di locazione al Comune di san Vito sullo Ionio.

Il canone annuo come sopra fissato, aumentato della percentuale dell'offerta prodotta in sede di gara dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto in **rate mensili anticipate**.

Il canone di locazione dell'immobile, è soggetto a rivalutazione sulla base dell'indice Istat di inflazione relativo ai prezzi al consumo dell'anno di riferimento.

Il canone così come stabilito dovrà essere corrisposto dal conduttore, in **rate mensili anticipate** entro il cinque del mese di riferimento.

La prima rata dovrà essere corrisposta prima della stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa anche di una sola rata costituisce in mora il conduttore.

ART.5 (Obblighi del conduttore)

Il conduttore si impegna a :

1. esercitare l'attività di ricezione, e di ristorazione privilegiando la cucina tipica del territorio e l'uso dei prodotti dell'agricoltura locale e biologica, attivando il servizio nei confronti dell'ospite con caratteristiche di familiarità, cordialità e coinvolgimento;
2. assicurare la manutenzione ordinaria annuale dell'immobile, degli infissi e dell'area circostante l'ostello, in considerazione dell'elevato grado di deterioramento della struttura causato dagli eventi atmosferici ed a fornire al proprietario una relazione annuale che rendiconti le opere e gli interventi di manutenzione e di altro tipo effettuati;
3. assicurare l'apertura dell'ostello secondo il calendario ufficiale di visita ed ogni qual volta vi sia particolare necessità. In ogni caso, l'Ostello dovrà assicurare un periodo di apertura non inferiore ai 6 mesi all'anno, i cui dettagli dovranno essere comunicati annualmente e preventivamente al locatore;
4. adottare un servizio coerente con la localizzazione dell'ostello in una zona di montagna e con le sue funzioni di servizio;
5. adottare la raccolta differenziata dei rifiuti, nonché privilegiare l'uso di suppellettili ad uso ripetuto o in caso contrario, in materiale biodegradabile;
6. organizzare l'Ostello come Spazio Polifunzionale, punto di appoggio e di riferimento per le attività in montagna, affinché il visitatore possa trovare ristoro ed essere informato ed indirizzato alla scoperta della montagna e delle sue peculiarità. A tal proposito dovranno essere offerti dei servizi

aggiuntivi alla ristorazione. I servizi minimi che dovranno essere proposti e che dovranno avere degli spazi dedicati e ben individuati e visibili all'interno dell'Ostello, sono i seguenti:

- a) **informazioni turistiche sui luoghi del territorio circostante e sulle attività con diffusione di materiali promozionali e didattici, gratuiti e/o a pagamento (pubblicazioni, carte dei sentieri, videocassette, DVD, poster, ecc.);**
- b) **postazione con televisore e/o computer per vedere video, cd rom;**
- c) **spazio espositivo dedicato alla promozione dei prodotti enogastronomici ed artigianali del territorio;**
- d) **servizio reclami e proposte: cassetta delle lettere a disposizione del cliente/visitatore per suggerimenti e reclami.**

Il conduttore dovrà consentire l'esposizione del materiale nell'apposito spazio previsto al punto 6, a tutti coloro che ne faranno richiesta, relativamente ad attività, prodotti ed iniziative provenienti dal territorio e coerenti con il turismo ambientale.

In relazione ai diversi servizi il conduttore dovrà provvedere all'ottenimento, a proprie spese, delle autorizzazioni previste dalla legge.

Relativamente alla porzione di area intorno e prospiciente l'Ostello il conduttore dovrà provvedere alla manutenzione della stessa.

Il conduttore per quanto sopra non avanza alcun diritto di uso, o quanto altro, sulla porzione di prato in oggetto, né potrà limitare in alcun modo l'accesso a detta porzione di prato dei visitatori o pretendere alcuna forma di pagamento; invece, potrà usarla per le attività connesse alla ristorazione limitatamente alla parte attigua all'ostello.

ART. 6

(Verifica periodica degli impegni assunti e risoluzione del contratto)

Ai fini della verifica dell'adempimento degli obblighi assunti dal conduttore con il presente atto il locatore provvederà a verificare periodicamente quanto segue:

1. periodo di apertura non inferiore a quello concordato;
2. manutenzione ordinaria annuale dell'immobile e degli infissi;

Le verifiche avverranno 1 volta l'anno in maniera anonima e senza preavviso: qualora uno dei parametri sia al di sotto di "sufficiente" il conduttore verrà sottoposto ad un richiamo scritto con lettera raccomandata A.R. Se nella verifica successiva non vi sia stato un miglioramento nel giudizio dello stesso parametro, il locatore applicherà una penale pari ad € **500,00**.

Inoltre, nel caso in cui per qualsiasi motivo imputabile al conduttore, i servizi non vengano espletati per i periodi previsti o non siano conformi a quanto previsto nel Capitolato di oneri il locatore applicherà una penale giornaliera pari ad € **20,00** in caso di mancato espletamento del servizio e per il periodo di inottemperanza, mentre applicherà una penale "una tantum" pari ad € **50,00** in caso di espletamento del servizio non conforme.

Nell'applicazione delle eventuali penalità e dei motivi che l'hanno determinata, il locatore renderà tempestivamente informato il conduttore con lettera raccomandata A.R. .

Le penalità a carico del conduttore saranno prelevate dalla cauzione definitiva che dovrà essere ricostituita entro 30 giorni.

ART.7

(Clausola risolutiva espressa)

Qualora dalle verifiche di cui all'art. 6 risulti una valutazione di 2 parametri su 3 al di sotto di "buono" per due controlli consecutivi, è prevista la risoluzione di diritto del contratto.

Nel qual caso il conduttore dovrà lasciare libera la struttura e riconsegnarla al locatore entro 30 giorni dalla data di comunicazione di risoluzione del contratto.

ART. 8 (Cauzione definitiva)

Il conduttore, prima della firma del contratto, dovrà costituire, nei modi di legge, cauzione definitiva a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, di importo pari al 10% del valore del contratto per i sei anni di durata.

ART.9 (Dati personali)

Il conduttore e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ed in ottemperanza al D.Lgs. 196/2003 e ss.mm.ii..

ART. 10 (Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il conduttore elegge domicilio nei locali a lui locati e, ove egli non li occupi o comunque li detenga, presso il conduttore.

ART. 11 (Forma del contratto)

Il contratto di locazione stipulato in forma scritta e registrato potrà essere modificato solo per atto scritto. Le spese per la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a carico del conduttore.

San Vito sullo Ionio lì, 04/12/2018

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO LL.PP. –
PATRIMONIO E MANUTENZIONI
F.to Geom. Michele Gullì**