



COMUNE DI TRAMONTI DI SOPRA

PROVINCIA DI PORDENONE

Via Roma 1
Tel.0427/869012
Telefax 0427/869263

Cod.Fisc. 81001150937
Part. Iva 00561120932

Allegato sub E) alla determina n. 217 del 01.01.2014

PROCEDURA APERTA PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA DENOMINATA CENTRO LUCIANO MENEGON.

CAPITOLATO

ART. 1 – OGGETTO

1. Il presente capitolato ha per oggetto la locazione del complesso immobiliare denominato Centro Ecumenico “Luciano Menegon”, ubicato nel comune di Tramonti di Sopra (PN), in via Cresò, n. 1, identificato al catasto terreni al Foglio 23, particelle 518, 520, 444, 445, 450, 451, 447 (prato), per una superficie complessiva di mq 3.800, e al catasto fabbricati al Foglio 23 particella 355, cat. B/1, per una superficie coperta complessiva di mq 489,50. L’immobile è individuato nella allegata planimetria (All. sub I).
2. Il complesso è di proprietà della Tavola Valdese, ente morale di culto, istruzione e beneficenza, con sede in Torre Pellice, ed è nella disponibilità del comune di Tramonti di Sopra fino all’anno 2023, a seguito di contratto di comodato.
3. L’immobile è adibito a “struttura ricettiva alberghiera”, nello specifico “albergo”, nonché, congiuntamente, ad attività di somministrazione di alimenti e bevande. E’ privo di classificazione; tale onere è a carico del gestore.
4. L’immobile è dotato di 14 (quattordici) camere a 2 o 3 letti per complessivi 44 (quarantaquattro) posti, suddivise su due piani con 14 (quattordici) bagni/docce completi (uno per ciascuna camera) oltre ai servizi di uso comune. La struttura comprende inoltre: cucina con attrezzature di tipo professionale, sala da pranzo, dispensa, locale lavaggio stoviglie, locale ritrovo, sala giochi, ampi spazi all’aperto per giochi e parcheggio autovetture, rampa di accesso per ospiti diversamente abili, impianto di riscaldamento centralizzato, impianto centralizzato di produzione acqua calda.
5. I beni mobili esistenti, il cui elenco è allegato (All. sub II), saranno inventariati di concerto fra le parti all’atto della consegna dell’immobile.

ART. 2 – SCOPO

1. L’uso dell’immobile è assentito esclusivamente per esercitare l’attività propria di una “struttura ricettiva alberghiera”, tipologia “albergo”, ai sensi della L.R. 2/2002 “Disciplina organica del turismo”, con annesso locale da adibire a pubblico esercizio “bar”, e “ristorante”, al fine di offrire un migliore servizio di accoglienza e soggiorno all’utenza presente in Val Tramontina.

ART. 3 – USO DELL’IMMOBILE

1. Il conduttore:
 - a) deve osservare le disposizioni di legge, i regolamenti ed i provvedimenti applicabili all’esercizio delle attività in argomento;
 - b) risponde per gli eventuali danni derivanti da un uso improprio dell’immobile;
 - c) si impegna a mantenere l’immobile con una diligenza non inferiore a quella del buon padre di famiglia, fatto salvo il normale deterioramento d’uso.
2. Il conduttore potrà altresì:
 - a) effettuare interventi di manutenzione straordinaria o di miglioria, sia all’immobile che all’area esterna, solo previa autorizzazione del Comune, nel pieno rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso;
 - b) effettuare modifiche agli impianti elettrici idrici e di riscaldamento solo previa autorizzazione del Comune, nel pieno rispetto e conformità della normativa vigente in materia.
3. Al termine del rapporto il Comune si riserva la facoltà di acquisire le migliorie o di disporre la messa in pristino a spese del conduttore.

ART. 4 – DURATA DELLA LOCAZIONE

1. Il rapporto tra il Comune ed il conduttore si configura come contratto di locazione dell’immobile da destinare all’esercizio di attività alberghiera.
2. La durata della locazione è stabilita nella misura di 9 (nove) anni a decorrere dalla data di stipula del contratto.
3. Essendo l’immobile nella disponibilità del Comune fino al 2023, il rinnovo contrattuale per ulteriori 9 anni potrà avvenire solo previa verifica della disponibilità del bene in capo al Comune. In caso contrario non si potrà procedere a rinnovi contrattuali.
4. Alla data di scadenza il conduttore dovrà provvedere, entro trenta giorni, alla riconsegna dell’immobile, dei mobili, degli arredi e altri beni comunque di pertinenza, come da verbale di consistenza, liberi da persone e cose.

ART. 5 – CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo è fissato nella misura offerta in sede di gara.
2. L’importo a base di gara è pari ad euro 12.000,00 (euro dodicimila,00), con offerte in aumento. Detto importo è diminuito del 100% il primo anno di attività, del 80% il secondo anno, del 70% il terzo anno, del 50% il quarto anno; del 20% il quinto anno; dal sesto anno in poi è applicato integralmente.
3. Il canone di locazione sarà aggiornato annualmente ai sensi dell’art. 32 della L. 392/78, assumendosi come base di calcolo il canone corrisposto per l’ultima annualità trascorsa e l’indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati relativo al mese precedente a quello di inizio di tale annualità.
4. Il conduttore si impegna a versare il canone di locazione offerto in sede di gara in rate mensili, entro i primi 10 giorni di ciascun mese. Il mancato pagamento di quattro mensilità entro il termine sopra citato comporta l’immediata risoluzione del contratto. E’ possibile anche il pagamento in unica rata annuale, da effettuarsi entro i primi 10 giorni del mese di febbraio.
5. In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora in ragione del tasso legale in vigore.

ART. 6 – LICENZE ED AUTORIZZAZIONI

1. E' onere del conduttore:
 - a) essere in possesso dei requisiti soggettivi e oggettivi richiesti al fine di ottenere le autorizzazioni pubbliche necessarie per l'esercizio dell'attività;
 - b) impegnarsi, a propria cura e spese, a dotarsi di ogni e qualsiasi autorizzazione, nulla osta, permesso o licenza necessaria e prescritta dalle norme vigenti per l'esercizio dell'attività;
 - c) esonerare sin d'ora il Comune da ogni conseguenza relativa all'eventuale diniego e/o ritardo nel rilascio delle autorizzazioni, nulla osta, permessi o licenze necessarie all'esercizio dell'attività, rimanendo a suo carico il rischio relativo.
2. L'immobile, da adibirsi a "struttura ricettiva alberghiera", nello specifico "albergo", ai sensi della L.R. 2/2002 "Disciplina organica del turismo", nonché, congiuntamente, ad attività di somministrazione di alimenti e bevande, è privo di classificazione; tale onere è a carico del gestore.
3. Il conduttore dovrà farsi carico del rinnovo del certificato prevenzione incendi.
4. Il conduttore dovrà comunicare al Dipartimento dell'ASS 6 la "variazione di attività alimentare" entro 15 giorni dall'inizio della nuova attività.

ART. 7 – MODALITA' DI GESTIONE ED OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

1. Il conduttore dovrà gestire l'immobile con il massimo decoro e scrupolosità, e con la piena osservanza della normativa vigente; dovrà restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato, salva la normale usura conseguente all'utilizzo, dichiarandosi consapevole fin d'ora che il Comune potrà utilizzare per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata.
2. Il conduttore è obbligato a rispettare quanto previsto nell'offerta tecnica di gara, che costituisce parte integrante e sostanziale del contratto di locazione. In caso di mancato rispetto degli obblighi assunti con la predetta offerta il Comune potrà risolvere il contratto in danno del conduttore, ed escutere la cauzione presentata.
3. Il conduttore dovrà curare la massima pulizia dei locali e delle pertinenze dell'immobile.
4. Il conduttore sarà l'unico responsabile dell'andamento della gestione ed esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni a persone e cose conseguenti o inerenti all'esercizio dell'attività.
5. Sono altresì interamente a carico del conduttore:
 - a) tutti gli oneri previsti nell'offerta tecnica di gara;
 - b) le spese per l'acquisto dei mobili d'arredo e attrezzature non già presenti nella struttura e non inventariati dal Comune;
 - c) le spese relative alle varie utenze relative all'immobile (energia elettrica, telefoniche, di riscaldamento, gas);
 - d) tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'immobile e relativi impianti, comprese le verifiche periodiche previste per legge, nonché la voltura e rinnovo del certificato prevenzione incendi e tutte le verifiche previste dalla normativa antincendio;
 - e) tutte le spese inerenti la gestione dell'immobile, comprese imposte, tasse e contributi comunque denominati;
 - f) ogni onere previsto dalla normativa in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro;
 - g) la stipula di adeguata polizza assicurativa di responsabilità civile e rischio locativo e pagamento dei relativi premi.
6. Il conduttore dovrà:

- a) garantire l'apertura della struttura ricettiva alberghiera entro un massimo di 120 giorni dalla stipula del contratto di locazione, salvo cause di forza maggiore;
 - b) garantire l'apertura della struttura ricettiva per un minimo di 120 giorni all'anno.
7. Il conduttore dovrà:
- a) mantenere come denominazione della struttura la seguente: "Centro ecumenico Luciano Menegon";
 - b) garantire, compatibilmente con le esigenze connesse al regolare svolgimento dell'attività, l'uso gratuito (salvo rimborso spese) della struttura per un tempo di 2 settimane l'anno alle chiese evangeliche valdesi, metodiste e battiste o ad altre chiese evangeliche da queste indicate per lo svolgimento delle loro attività;
 - c) garantire un apposito spazio attrezzato nei locali locati, con adeguata visibilità, per l'esposizione di materiale informativo, culturale, promozionale e turistico del territorio; dovrà essere curata l'ordinata esposizione del materiale che verrà consegnato dal Comune;
 - d) garantire un apposito spazio nel sito internet della struttura (se attivato) per le iniziative culturali, promozionali e turistiche del territorio, indicate dal Comune.

ART. 8 – ACCESSO ALL'IMMOBILE

1. Il conduttore è tenuto, in qualsiasi momento, a garantire l'accesso a tutti i locali dell'immobile per l'ispezione di tecnici, funzionari e incaricati dal Comune.

ART. 9 – CESSIONE CONTRATTO

1. Il presente contratto non potrà in alcun caso essere ceduto o trasferito, in tutto o in parte, ad altri, senza autorizzazione comunale, pena la risoluzione automatica del contratto.

ART. 10 – ORARIO DI ATTIVITA'

1. L'esercizio dell'attività deve essere assicurato sia durante la stagione estiva che quella invernale secondo l'articolazione d'orario conforme alle normative di settore. In ogni caso non è consentita la chiusura dell'immobile in coincidenza di manifestazioni sportive e ricreative organizzate nel territorio comunale di Tramonti di Sopra.

ART. 11 – RESPONSABILITA' E COPERTURA ASSICURATIVA

- 1. Il conduttore terrà completamente sollevato e indenne il Comune da ogni responsabilità verso terzi, sia per danni alle persone che alle cose, senza riserve o eccezioni.
- 2. Il conduttore è responsabile per qualsiasi danno od inconveniente causato a cose o persone e solleva sin d'ora il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità diretta o indiretta, civile o penale, dipendente dalla gestione.
- 3. Il conduttore deve mantenere valide per tutta la durata contrattuale le polizze assicurative previste dal disciplinare di gara.
- 4. L'esistenza di tali polizze non libera il conduttore dalle proprie responsabilità avendo esse solo lo scopo di ulteriore garanzia.

ART. 12 – RISOLUZIONE E ESCISSIONE CONTRATTUALE

1. Il contratto si considera immediatamente risolto nel caso in cui il conduttore non adempia fedelmente agli obblighi assunti, ovvero qualora lo stesso, anche indipendentemente da colpa, non presenti l' idoneità soggettiva o oggettiva a svolgere l'attività dedotta in locazione.

2. In particolare, saranno causa di risoluzione immediata:

- a) l' esecuzione di opere non autorizzate o l' esecuzione delle stesse in modo difforme da quanto autorizzato;
- b) mancato inizio dell'attività entro 120 giorni dalla stipula del contratto, salvo comprovate ed oggettive motivazioni per cause non imputabili al conduttore;
- c) la sospensione temporanea dell'attività alberghiera, in assenza di idonea autorizzazione dell'Amministrazione, per cause non dipendenti da caso fortuito e/o forza maggiore;
- d) la destinazione, anche temporanea e parziale, dei locali, mobili, attrezzature, arredi e ad usi diversi da quelli desumibili dal precedente art. 2;
- e) le reiterate violazioni dell'orario di esercizio;
- f) il mancato rispetto degli oneri assunti con l'offerta tecnica di gara;
- g) il mancato rispetto delle prescrizioni inerenti le modalità di gestione;
- h) il trasferimento e/o la locazione a terzi, a qualsiasi titolo, dell'esercizio dell'attività, senza l'autorizzazione del Comune;
- i) il mancato pagamento di quattro mensilità del canone di locazione entro i termini pattuiti.

3. La locazione deve comunque considerarsi risolta senza che il conduttore possa vantare alcunché a titolo risarcitorio o per rifusione di spese sostenute, in caso di:

- a) mancato rilascio dei nulla osta e/o autorizzazioni amministrative prescritti per l'esercizio dell'attività alberghiera;
- b) sopravvenute, inderogabili e straordinarie esigenze di pubblico interesse.

ART. 13 – CAUZIONI

1. Il conduttore deve rispettare le regole fissate dal disciplinare di gara in tema di cauzioni.

ART. 14 – RICOGNIZIONE PRELIMINARE

1. I partecipanti alla gara sono tenuti a visitare preliminarmente l'immobile e gli spazi interessati dal presente capitolato. Le visite devono essere preventivamente concordate con gli uffici comunali durante l'orario di apertura degli stessi.

2. Della ricognizione effettuata verrà rilasciata apposita attestazione. Essa dovrà essere prodotta con la domanda di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara.

ART. 15 – PERSONALE DIPENDENTE

1. Il conduttore deve osservare tutte le disposizioni normative vigenti in tema di assunzione, trattamento economico e previdenziale del personale dipendente.

ART. 16 – PUBBLICITA'

1. La documentazione inerente la gara può essere visionata ed estratta in copia presso gli uffici comunali, senza costo alcuno, e sarà disponibile sul sito web istituzionale del Comune.

2. L'Amministrazione Comunale si riserva l'insindacabile facoltà di diffondere con affissione all'albo pretorio ed inserimento sul sito web istituzionale eventuali note di rettifica/chiarimento/integrazione agli atti di gara entro e non oltre il termine di scadenza.

ART. 17 – DISPOSIZIONI FINALI

1. La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nei relativi atti.

2. Ai sensi del D.Lgs. 196/2003, si informa che i dati forniti dai partecipanti sono trattati esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è il comune di Tramonti di Sopra (PN). Il responsabile del trattamento dei dati è il responsabile dell'area tecnica comunale, p.e.i. Ennio Cleva.

3. Ai sensi della legge 241/1990 si informa che il responsabile del procedimento è il responsabile dell'area tecnica comunale, p.e.i. Ennio Cleva.

4. Sono a carico della ditta aggiudicataria tutte le spese ed i diritti inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto, che avrà forma di scrittura privata.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Ennio p. ind. Ed. Cleva

Firmato digitalmente