



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



CAPITOLATO D'ONERI RELATIVO AL CONTRATTO DI AFFITTO RAMO D'AZIENDA COMMERCIALE ALIMENTARI - BAR - RISTORANTE - DORTOIR IN LOCALITÀ LES GALLIANS N. 1.

Articolo 1)

OGGETTO

Il contratto ha per oggetto l'affitto del ramo di azienda per attività di Alimentari - Bar - Ristorante – Dortoir, esercitata nei locali siti in località Les Gallians n. 1. Detti locali sono completi di attrezzature, arredi e forniture di proprietà del Comune di Oyace, e saranno concessi al gestore aggiudicatario e costituiscono a tal fine un “unicum” aziendale. L'attività dovrà essere esercitata esclusivamente all'interno dei locali concessi con destinazione vincolata all'esercizio dell'attività di cui sopra.

La proprietà comprende:

- i locali “Bar – Ristorante” (con ingresso indipendente dal locale alimentari) con bar situato al piano terra e composto da:
 - bar;
 - saletta;
 - cucina;
 - office;
 - n. 2 wc + wc disabili;
 - disimpegno (antibagno)

con relativi materiali e attrezzature;

- il locale “Sala-Ristorante” situato al piano primo (con ingresso indipendente dal locale alimentari e collegato alla cucina con un porta vivande interno), con relativi materiali e attrezzature;
- i locali “Alimentari” (con ingresso indipendente dal locale bar), ubicati al piano primo, sono composti da:



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- alimentari con attrezzatura funzionale alle attività di commercio e locale esposizione prodotti;
- n. 2 disimpegni;
- n. 1 deposito;
- n. 1 servizio igienico;
- n. 1 disimpegno (antibagno);
- i locali “Alloggio”, situati ai livelli secondo e sottotetto, interamente arredati ed attrezzati, sono composti da:
 - n. 1 zona giorno;
 - n. 1 servizio igienico;
 - n. 1 camera (n.1 letto singolo) situata nel piano secondo;
 - n. 1 camera (n.1 letto singolo) situata nel piano sottotetto;
 - n. 1 camera (n. 1 letto matrimoniale) situata nel piano sottotetto;
- il locale “Dortoir”, situato al piano primo è composto da:
 - n. 1 camera con n. 10 posti letto (n. 10 letti singoli);
- i locali “Dortoir”, situati al piano secondo sono composti da:
 - n. 1 ripostiglio comune;
 - n. 1 disimpegno comune;
 - n. 1 cucina comune;
 - n. 4 camere da letto, come di seguito descritte:
 - n. 1 camera con n. 2 posti letto (n. 1 letto matrimoniale) e servizio igienico;
 - n. 1 camera con n. 2 posti letto (n. 2 letti singoli) e servizio igienico;
 - n. 1 camera con n. 4 posti letto (n. 1 letto matrimoniale e n. 1 letto a castello (n.2 letti singoli)) e servizio igienico;



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- n. 1 camera con n. 4 posti letto (n. 1 letto matrimoniale e n. 2 letti singoli) e servizio igienico;

oltre alle relative attrezzature e materiali;

- i locali contrassegnati come “Autorimessa” siti al piano seminterrato (n. 4 posti auto) sono composti da:
 - n. 1 posto auto da destinare alla zona “bar”;
 - n. 1 posto auto da destinare all’attività “negozi alimentari”;
 - n. 2 posti auto da destinare al “Dortoir”;
- i locali contrassegnati come “Depositi” siti al piano seminterrato sono composti da:
 - n. 2 depositi da destinare all’attività “negozi alimentari”;
 - n. 2 depositi da destinare all’attività di “Bar- ristorante”.
- L’Area verde antistante con giochi per bambini di proprietà comunale.

Tutta la seguente documentazione tecnico amministrativa relativa ai locali e alle attrezzature di cui sopra sarà consegnata in copia al locatario all’atto del sopralluogo per il passaggio di consegne all’avvio della gestione:

Planimetrie (corredate da Riferimenti Piano di Emergenza: Presidi Antincendio – Percorsi fuga – Uscite sicurezza – Illuminazione di Emergenza – Impianti Elettrici – Impianti Idro Termo Sanitari):

- locali “Bar – Ristorante” PT
- locale “Sala-Ristorante” P 1°
- locali “Alimentari” P 1°
- locali “Alloggio” P 2° - 3° (sottotetto)
- locale “Dortoir” P 1°
- locali “Dortoir” P 2°
- Autorimessa



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- Depositi
- Area verde antistante con giochi per bambini di proprietà comunale

Elenco attrezzature suddiviso per attività, (corredati ove ricorre da manuali d'uso e manutenzione)

Elenco arredi e forniture

Certificato Agibilità anno 2000

Certificato Agibilità anno 2015

Dichiarazioni di Conformità degli Impianti:

DI.CO Impianto Elettrico e Antincendio 1999

DI.CO Impianto Elettrico 2022

DI.CO Impianto Elettrico 2013

Denuncia Impianti di Terra 2000

DI.CO Impianto Idrosanitario 1999

Verbali messa a terra

I locali e le attrezzature, arredi e forniture sono funzionali alle attività di commercio nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e saranno cedute per tutta la durata del contratto di gestione al gestore che sarà tenuto ad effettuarne la manutenzione e la gestione ordinaria, **intendendo per manutenzione ordinaria gli interventi edilizi qualificati come tali Secondo il Testo Unico dell'Edilizia T.U.E. (D.P.R. 380/2001, aggiornato dal Decreto Semplificazioni D.L. 76/2020)** .



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



Rimangono a carico del Comune gli interventi di manutenzione straordinaria **intendendo per manutenzione ordinaria gli interventi edilizi qualificati come tali Secondo il Testo Unico dell'Edilizia T.U.E. (D.P.R. 380/2001, aggiornato dal Decreto Semplificazioni D.L. 76/2020).**

Per quanto riguarda attrezzature, arredi e forniture **intendendo per manutenzione ordinaria gli interventi di riparazione necessari a riportare il manufatto alle condizioni di funzionalità precedenti al guasto.** Inoltre il gestore è tenuto a mantenere l'area verde antistante il fabbricato ed a segnalare al Comune di Oyace qualsiasi problematica inerente ai giochi ivi montati, di proprietà del Comune.

Il gestore può disporre dell'alloggio e delle autorimesse per le necessità legate alla esecuzione del contratto.

È assolutamente proibito, pena risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, il subaffitto dell'alloggio e delle autorimesse senza preventiva istanza formulata dal gestore al Comune di Oyace e conseguente benessere dello stesso.

È assolutamente proibito, pena risoluzione del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, l'utilizzo dei locali e delle attrezzature per scopi non funzionali alle attività di commercio oggetto del contratto.

Si ricorda inoltre che il gestore aggiudicatario assume lo status di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs n. 81/2008 ed è quindi tenuto agli obblighi relativi ed in particolare:

- All'esecuzione delle verifiche periodiche di terra secondo le frequenze stabilite;
- Alla manutenzione periodica dei presidi antincendio, ivi compreso gli impianti di rilevazione ed antintrusione e l'illuminazione di emergenza;
- Alla manutenzione periodica della Piattaforma elevatrice e del montavivande installati presso la struttura bar-ristorante
- Alla manutenzione dell'impianto idro termo sanitario, fatta eccezione per le Centrali Termiche, di competenza comunale

L' affidamento avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio complessivo maggiore secondo i seguenti criteri:



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



A. Offerta economica: MASSIMO PUNTEGGIO DISPONIBILE 20/100

B. Offerta tecnica: MASSIMO PUNTEGGIO DISPONIBILE 80/100

secondo le prescrizioni di cui al Disciplinare di gara di cui il presente Capitolato costituisce allegato parte integrante e sostanziale.

Articolo 2)

DURATA

La durata del contratto è di anni 6 (sei) decorrenti presumibilmente dal 1° ottobre 2024 e comunque dalla data del verbale di avvio della gestione. Il contratto potrà essere prorogato per pari periodo nei modi e nei termini stabiliti dalla legge. Alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di preventiva comunicazione dell'Amministrazione comunale.

A norma di quanto disposto dal codice civile, per quanto esplicitato nei seguenti articoli, l'Amministrazione ha facoltà di recedere dal contratto dandone comunicazione a mezzo raccomandata A/R o PEC. Nella comunicazione saranno indicati le tempistiche entro le quali il gestore dovrà lasciare l'immobile.

Il gestore ha la facoltà di recedere anticipatamente dal contratto con comunicazione da far pervenire con un preavviso di 1 anno 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 Oyace l'importo pari a dodici canoni mensili pari al periodo del mancato preavviso.

Allo scadere del contratto il gestore dovrà lasciare i locali in perfetto ordine e nello stato in cui sono stati a lui consegnati e sgombri da arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà. Il Comune provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi di sua proprietà come da inventario. Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale identici e nuovi. È data facoltà al gestore di provvedere ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio, previa formale richiesta e rilascio di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Al termine della gestione, o in



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



caso di cessazione anticipata del contratto, i beni e le attrezzature acquistati direttamente dal gestore, potranno essere acquistati dal Comune, previa redazione di perizia di stima asseverata, su richiesta formale dell'amministrazione. Qualora la pubblica amministrazione non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

In caso di rinnovo della procedura a seguito della cessazione del precedente contratto il gestore cessato avrà facoltà di esercitare diritto di prelazione a condizione che quest'ultimo abbia presentato offerta. A tale scopo l'Amministrazione concedente comunica al gestore uscente, mediante lettera raccomandata A.R. da inviarsi entro 10 (dieci) giorni dalla adozione della aggiudicazione, l'offerta aggiudicataria; il gestore uscente ha diritto di prelazione se, entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della predetta comunicazione, offre condizioni uguali a quelle dell'offerta aggiudicataria, ivi compresa l'accettazione degli obblighi contrattuali specifici.

Articolo 3)

CANONE

Il gestore dovrà versare al Comune quale corrispettivo del contratto l'importo di 6.100,00 euro/ANNO, oltre IVA di legge, aumentato del rialzo applicato in sede di offerta, in valuta legale, in rate mensili anticipate da versare presso la tesoreria comunale del Comune di Oyace, entro il 5° giorno del mese. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o sospendere il pagamento alle singole scadenze.

Articolo 4)

STANDARD DI SERVIZIO E INSERIMENTO CONTENUTI OFFERTA TECNICA IN CONTRATTO

Per quanto riguarda le attività commerciali sono attesi e valutati dal Comune di Oyace, ai fini del corretto adempimento degli obblighi contrattuali e soggetti a risoluzione del contratto in caso di grave inadempimento, i seguenti standard minimi di servizio:

SERVIZIO BAR

- Condurre le fasi di lavoro, sulla base degli ordini, coordinando l'attività di reparto
- Identificare situazioni di rischio potenziale per la sicurezza, la salute e l'ambiente nel luogo di lavoro, promuovendo l'assunzione di comportamenti corretti e consapevoli di prevenzione



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- Identificare le esigenze di acquisto, individuando i fornitori e curando il processo di approvvigionamento
- Formulare proposte di prodotti/servizi, interpretando i bisogni e promuovendo la fidelizzazione del cliente
- Predisporre il servizio in relazione agli standard aziendali, alle esigenze della clientela ed alle nuove mode/tendenze
- Curare il servizio distribuzione pasti e bevande formulando proposte di prodotti adeguate per tipologia di abbinamento e momento della giornata

SERVIZIO RISTORAZIONE

Pilastri della ristorazione sono l'accoglienza, l'ospitalità, la disponibilità, la cortesia e la professionalità, senza dimenticare che alla base di tutto vi è sempre il sorriso. Oggi giorno sembra quasi che si sia dimenticati dell'accoglienza e di quanto il benvenuto sia alla base di un servizio di ristorazione di qualità e dell'instaurare una relazione col nostro ospite. In realtà mettere a proprio agio l'ospite e farlo sentire a casa sua è assolutamente indispensabile, non bisogna mai tralasciare chi sceglie di consumare i pasti presso un'attività ristorativa, dal resto il cliente in veste non solo il suo denaro ma anche il suo tempo, pertanto il dovere di un operatore della ristorazione è trasmettere all'ospite che la qualità del servizio sia assolutamente degna di quanto speso ed il tempo sia trascorso con tanto di quel piacere da voler ripetere l'esperienza. Il primo impatto è importante per creare una buona impressione. l'ospitalità resta sempre e comunque la "conditio sine qua non", tenendo a mente che immedesimarsi nel proprio ospite e desiderare per lui ciò che si desidera per sé stessi è un ottimo esercizio di virtù.

Cosa fare durante un servizio di sala al ristorante:

- essere cortesi in qualsiasi situazione dimostrando capacità di gestire gli imprevisti essere naturali e disinvolti senza troppe ostentazioni, senza ipocrisie o secondi fini – mantenere il contatto visivo con gli ospiti e tra colleghi, prevenendo desideri e necessità
- adeguare il linguaggio in base all'età ed alla maniera di porsi dell'ospite oltre che ad ogni singola circostanza –
- memorizzare le abitudini degli ospiti per poter offrire un servizio migliore – mostrare capacità di ascolto e regalare l'attenzione che ciascun ospite merita



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- mostrare sincero interesse per le eventuali critiche, incoraggiando l'ospite a darne motivazione con fermo desiderio di poter migliorare
- accettare il giudizio del nostro ospite sulla qualità del servizio perché è lui stesso ad insegnarci come ama essere trattato e che ci aiuta ad evitare futuri disservizi e fraintendimenti.

Cosa non fare durante un servizio di sala al ristorante:

- rispondere di no. abbiamo sempre delle alternative per tentare di accontentare il nostro ospite
- avere pregiudizi in base alle circostanze, all'apparenza e all'aspetto del nostro ospite, poiché tutti sono assolutamente in diritto di ottenere sempre un equo trattamento e tutte le attenzioni del caso.
- gesticolare, indicare, scimmiettare oppure avere atteggiamento burlesco verso ospiti o colleghi, né in loro presenza, né tanto meno quando reputiamo essi non possano vederci o sentirci.
- riunirsi in gruppo anziché rivolgere l'attenzione alla sala e a debita distanza
- mancare di rispetto al nostro ospite in nessuna situazione per quanto difficile. basterà contare fino a dieci ed in caso non ci si possa far carico in una situazione declinare con cortesia, accomiarsi con garbo e relegare un collega o un supervisore ad occuparsene.
- criticare l'operato di un collega dinanzi agli ospiti per quanto abbia commesso errori o delle disattenzioni. siamo tutti parte della stessa squadra e perseguiamo tutti le finalità che l'azienda ci ha assegnato.
- discutere in luogo di critiche mosse dagli ospiti.

SERVIZIO DORTOIR

Per quanto riguarda il Servizio Dortoir, lo standard atteso è quello definito dal Decreto 21 ottobre 2008, pubblicato in Gazzetta Ufficiale 11 febbraio 2009, n. 34, con il quale la Presidenza del Consiglio dei Ministri mira ad assicurare maggiore competitività all'offerta turistica nazionale nel mercato globale individuando misure di promozione dell'immagine unitaria dell'offerta italiana. In particolare sono state individuate le seguenti caratteristiche minime, relative ad Hotel 1 stella, cui il servizio è equiparato:



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- ricevimento 12 ore su 24
- pulizia delle camere una volta al giorno,
- cambio della biancheria da camera una volta alla settimana;

Per quanto riguarda quanto riportato nella offerta tecnica dell'operatore economico aggiudicatario, ovvero:

ATTIVITA'

PROGETTO GENERALE

ATTIVITA' AGGIUNTIVE

Lo stesso sarà parte integrante del contratto e la corretta esecuzione sarà controllata dal Comune di Oyace, ai fini del corretto adempimento degli obblighi contrattuali e soggetti a risoluzione del contratto in caso di grave inadempimento.

Articolo 5)

GARANZIE

L'offerta è corredata da una garanzia provvisoria pari al 2 per cento del valore complessivo della procedura, ovvero € 732 ($6.100 \cdot 6 = 36.600 \cdot 0.02 = 732$). La garanzia copre la mancata aggiudicazione dopo la proposta di aggiudicazione e la mancata sottoscrizione del contratto imputabili a ogni fatto riconducibile all'affidatario e può essere prodotta in forma di polizza fidejussoria o assegno circolare.

L'operatore economico è tenuto a stipulare un'altra forma di garanzia (insieme a quella definitiva), questa volta sotto forma di polizza e non di fideiussione: la polizza CAR.

La copertura assicurativa decorre dalla data di avvio esecuzione gestione e cessa al termine della gestione stessa.

La polizza è dedicata alla copertura per responsabilità civile verso terzi secondo la seguente descrizione del rischio:

Struttura Commerciale Polifunzionale ubicata in Comune di Oyace



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



SEZIONE 01 - R.C.T. e SEZIONE 02 - R.C.O.					
Garanzia - Prestazione	Compresa / esclusa	Franchigia in euro	MASSIMALI ASSICURATI in euro		
			Per sinistro	con limite per persona	con limite per cose/animali
R.C.T. - Responsabilità Civile verso Terzi	Compresa	500,00	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00
R.C.O. - Responsabilità Civile verso Prestatori di lavoro	Esclusa	===	===	===	===

Il gestore è obbligato a stipulare, a proprie spese, specifica polizza assicurativa a garanzia incendio, furto, danni relativi al fabbricato destinato ad esercizio commerciale e al suo contenuto (attrezzature, arredi, forniture) e a tutela della responsabilità civile dell'operatore nell'esercizio dell'attività, che tenga indenne l'Ente Appaltante da tutti i danni durante la gestione oggetto dell'appalto e contro il rischio di rovina di tutti i beni mobili e immobili oggetto di locazione, Le condizioni della garanzia saranno concordate con l'Amministrazione prima della firma del contratto.

Inoltre a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni sarà tenuto a costituire una cauzione di importo pari a € 3.050,00, di cui sarà svincolato 1/6 dell'importo al termine di ogni anno di gestione. Le condizioni della garanzia saranno concordate con l'Amministrazione prima della firma del contratto.

L'affittuario deve depositare prima del contratto le polizze in copia. la mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento. deve essere comprovato annualmente il rinnovo delle polizze attraverso invio al comune dell'atto di rinnovo

Articolo 6)

GESTIONE DEGLI IMMOBILI E DIVIETO DI SUBAFFITTO PERSONALE

Il gestore non potrà in alcun modo modificare la destinazione dell'immobile attrezzato e sarà obbligato a condurre l'esercizio pubblico secondo le prescrizioni del presente capitolato.

Il gestore si obbliga inoltre a:

- non modificare, senza preventiva autorizzazione dell'Ente appaltante, le apparecchiature ed i dispositivi antinfortunistici. Ogni adeguamento normativo obbligatorio sarà a carico del gestore, senza che ciò dia diritto a indennizzo alcuno al momento della riconsegna dei locali;



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



- provvedere alla manutenzione ordinaria dei locali e di tutti i beni che li compongono, nonché a tutti gli adeguamenti tecnologici obbligatori per il loro utilizzo e la conduzione dell'attività;
- riconsegnare i locali e tutti i beni che li compongono al termine della concessione in affitto nella stessa quantità e qualità indicata nel verbale di consegna, perfettamente funzionanti, fatto salvo il solo deterioramento conseguente al loro normale utilizzo a norma di contratto;
- provvedere all'immediato ripristino di eventuali danni provocati al patrimonio immobiliare e mobiliare dell'Ente appaltante;
- curare il corretto uso degli impianti e delle attrezzature consegnati;
- osservare ogni norma di legge in materia sanitaria, antincendio, infortunistica, di lavoro.

E' fatto assoluto divieto di cedere o subappaltare in tutto o in parte i locali oggetto del presente contratto, pena l'immediata risoluzione ai sensi dell'art. 1456 codice civile del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione. E' consentito l'uso dei locali (compresi alloggio e autorimessa) esclusivamente per ragioni inerenti all'esecuzione del contratto. In tutti i casi unico responsabile verso l'Ente Appaltante e verso i terzi resta sempre il gestore.

Il gestore 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

Articolo 7)

AVVIO ED ULTIMAZIONE

Una volta certificato da parte del gestore il possesso dei requisiti, la produzione delle garanzie di cui al presente capitolato e l'ottenimento presso gli enti competenti di ogni autorizzazione e nulla osta necessari alla esecuzione del contratto, sarà eseguito in contraddittorio amministrazione – gestore un sopralluogo per verifica locali, attrezzature e materiali, in seguito al quale sarà redatto il verbale di avvio esecuzione del contratto.

La mancata presentazione al SUEL della segnalazione telematica di inizio attività, prima dell'inizio dell'attività, comporta l'immediata rescissione del contratto.



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



Il gestore si impegna a prendere in consegna l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione Comunale. Entro tre mesi dalla presa in consegna dell'azienda il gestore dovrà segnalare per iscritto eventuali discordanze o carenze degli immobili, degli impianti, ovvero delle attrezzature in merito al rispetto della normativa sulla prevenzione degli infortuni e sull'abbattimento delle barriere architettoniche. L'amministrazione sottoporrà la proposta del gestore alle opportune verifiche e potrà autorizzarne la realizzazione dopo aver formulato eventuali indicazioni vincolanti.

Allo scadere del contratto i locali, gli arredi e le attrezzature dovranno essere riconsegnati all'amministrazione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Sarà eseguito in contraddittorio amministrazione – gestore un sopralluogo per verifica locali, attrezzature e materiali, in seguito al quale sarà redatto il verbale di ultimazione esecuzione del contratto.

Il gestore, allo scadere del contratto o al suo termine anticipato, dovuto a qualunque causa, ha l'obbligo di rinunciare presentando l'apposita segnalazione allo Sportello Unico degli Enti Locali.

Nel caso di eventuali danni agli stessi il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con beni identici e nuovi. E' data facoltà al gestore di provvedere a sue spese ad integrare l'arredamento e le attrezzature dell'esercizio. Le soluzioni di arredamento dovranno sempre essere comunicate preventivamente ed autorizzate dall'Amministrazione Comunale. Gli eventuali arredi e attrezzature acquisiti dal gestore, allo scadere del contratto resteranno di proprietà dello stesso. Il Comune tuttavia, su sua espressa richiesta, previa apposita perizia di stima, potrà, acquistare detti beni. Il gestore è custode dei beni affidati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento, salvo per il naturale deperimento dovuto all'uso o alla vetustà degli stessi. Il gestore dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie. Saranno in capo all'Amministrazione Comunale tutte le riparazioni straordinarie. Resta a carico del gestore la spesa riferita alle insegne e più in generale alla cartellonistica relativa all'attività commerciale, da posizione sia internamente sia esternamente, in quanto prettamente legata alla denominazione dell'attività e a personalizzazioni.

Articolo 8)



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



APERTURA E CHIUSURA DEI LOCALI

Il gestore ha diritto di usufruire di trenta giorni naturali di chiusure differenziate nel corso dell'anno che dovranno essere concordati preventivamente ogni anno con l'Amministrazione Comunale. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con l'Amministrazione Comunale, così pure le eventuali chiusure temporanee nei periodi di scarsa affluenza turistica e sportiva.

In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni. Ogni periodo di chiusura dovrà comunque essere concordato con l'Amministrazione Comunale. Il gestore si impegna a ripulire e mantenere in ordine le aree circostanti a sue spese.

Gli orari e più in generale le aperture definite all'atto dell'avvio dell'esecuzione della fornitura potranno essere rivisti, fermo restando l'assenso da parte dell'Amministrazione comunale.

Violazioni ripetute e documentate degli obblighi in merito agli orari da osservare potranno comportare la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 codice civile del rapporto contrattuale e l'incameramento della cauzione

Articolo 9)

VERIFICA E CONTROLLO – ACCESSO ALLA STRUTTURA

L'Ente appaltante si riserva il diritto di accesso alla struttura in qualsiasi momento, indipendentemente dalla apertura/chiusura dei locali ed alla presenza o meno del concessionario, per tutta la durata della concessione. L'Ente appaltante ha facoltà di applicazione unilaterale delle penali contrattuali. Dell'accesso ai locali viene redatto apposito verbale nel quale saranno indicate le motivazioni della verifica e del controllo.

In particolare il gestore in coincidenza con l'avvio del servizio dovrà comunicare al gestore le principali tariffe applicate ai servizi.

Articolo 10)

SPESE A CARICO DEL GESTORE

Il gestore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento. Sono a carico del gestore le spese relative all'allacciamento e/o consumo delle utenze elettriche e telefoniche, del riscaldamento, dell'acqua potabile e relativo contributo della depurazione,



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



raccolta rifiuti relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata, oltre a spese per occupazione suolo pubblico e pubblicità. Tali spese, qualora anticipate dall'Amministrazione comunale, a richiesta del gestore potranno essere rateizzate.

Per quanto riguarda le spese di riscaldamento la rete di teleriscaldamento che serve la struttura concessa serve anche Comune, Scuole e Centro polivalente con una Centrale Termica a Caldaie alimentate a Pellet e una caldaia a gasolio di riserva. Le misurazioni vengono eseguite dall'UT comunale sui contacalorie che rilevano i consumi delle varie strutture in modo da determinare i Kilowattora di energia consumata in un anno dalla struttura concessa, fatturate all'inizio dell'anno solare per l'anno precedente in base ai costi sostenuti per l'approvvigionamento del pellet e del gasolio da parte del Comune. Si riportano, a titolo orientativo, le medie costi e consumi degli ultimi 3 anni contabilizzati:

anno	pellet, quintali	Prezzo medio quintale, euro	Energia consumata, Kwh	Costo Pellet, euro	Costo Gasolio, euro
2020	709,90	36,49	51,40	4.979,63	0
2021	728,85	36,03	43,20	4.214,16	0
2022	653,15	51,57	32,50	5.091,74	0

Articolo 11)

DOMICILIO DEL GESTORE

Per tutti gli effetti del presente capitolato si intende che il gestore elegga come domicilio la struttura oggetto di affidamento.

Articolo 12)

NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

Le comunicazioni dell'amministrazione, da cui decorrono termini per adempimenti previsti dal presente capitolato, saranno effettuate a mezzo di PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al gestore nel domicilio legale indicato in contratto. Anche le comunicazioni all'amministrazione, alle quali il gestore intenda dare data certa, saranno effettuate a mezzo di PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviare alla sede del Comune di Oyace.

Articolo 13)

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Ove il gestore ritardi di oltre trenta giorni, il pagamento del canone contrattuale di locazione, potrà essere esercitata la risoluzione ai sensi dell'art. 1456 codice civile del rapporto contrattuale, senza



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



bisogno di messa in mora e senza che il gestore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione. Il mancato rispetto degli orari di cui al cap. 8, così come ivi stabilito, senza preventivo accordo con l'Amministrazione Comunale, darà luogo a richiamo; qualora nel periodo contrattuale intervengano tre richiami, si procederà a immediata rescissione del contratto. Le eventuali spese di rescissione del contratto saranno poste a carico della parte inottemperante o richiedente.

Le altre cause di risoluzione immediata del contratto ai sensi dell'art. 1456 codice civile, oltre a quelle finora elencate, riguardano:

1. Mancata risposta ai tentativi dell'amministrazione a mettersi in contatto con il gestore attraverso i n.ri di telefono/indirizzi mail sotto individuati;
2. Mancato avvio o prolungata interruzione di anche solo una delle attività costituenti obbligo contrattuale;
3. Ove il gestore ritardi di oltre trenta giorni, il pagamento del canone contrattuale di locazione e/o le altre spese a suo carico ex art. 10;
4. Violazione Regole apertura e chiusura locali ex art. 8;
5. Violazione obblighi gestione degli immobili e divieto di subaffitto ex art. 6;
6. Mancanze standard di servizio ex art. 4;
7. Inadempienze degli obblighi dettati dalla normativa in vigore relativamente a fitti turistici ed imposta di soggiorno, per la riscossione della quale il concessionario è soggetto responsabile, nonché alla disciplina autorizzatoria in materia di esercizi commerciali gestita da SUEL.

A seguito dell'occorrere di uno o più degli adempimenti di cui sopra, l'Amministrazione emetterà notifica di formale richiamo e invito ad adempiere. Qualora l'inadempienza prosegua, o qualora nel periodo contrattuale intervengano tre richiami, si procederà a immediata rescissione del contratto. Le eventuali spese di rescissione del contratto saranno poste a carico della parte inottemperante o richiedente.

Articolo 14)

DISPOSIZIONI FINALI. CONTRATTO. RINVIO A NORME DI LEGGE



COMUNE DI OYACE
COMMUNE D' OYACE

REGIONE AUTONOMA VALLE D' AOSTA
RÉGION AUTONOME DE LA VALLÉE D' AOSTE



Le comunicazioni dell'amministrazione, da cui decorrono termini per adempimenti previsti dal presente capitolato, saranno effettuate a mezzo di PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, indirizzata al gestore nel domicilio legale indicato in contratto. Anche le comunicazioni all'amministrazione, alle quali il gestore intenda dare data certa, saranno effettuate a mezzo di PEC o lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, da inviare alla sede del Comune di Oyace.

Per le comunicazioni di servizio ordinarie:

mail/PEC CONCESSIONARIO:

mail COMUNE: info @comune.oyace.ao.it

Il concessionario si impegna a dare conferma di lettura e immediato riscontro

Telefono concessionario:

FISSO IN ORARIO SERVIZIO:

MOBILE FUORI ORARIO SERVIZIO:

Ad avvenuta esecutività degli atti di aggiudicazione, sarà sottoscritto con il gestore formale contratto di affitto. Per tutto quanto non espressamente previsto, si fa rinvio alle disposizioni del codice civile, alle norme di legge e regolamenti vigenti in materia ed in quanto applicabili. Qualunque controversia dovesse insorgere tra il gestore e l'Amministrazione Comunale di Oyace circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, si dichiara che il foro competente è quello di Aosta. Per tutto quanto non espressamente specificato nella presente scrittura si fa riferimento al Codice civile.

Oyace, lì, 23 agosto 2024

Il Segretario Comunale

Edoardo TANGO