



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

CONCESSIONE IN LOCAZIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA A
CARATTERE SOCIALE DENOMINATA CASA PER FERIE FONTANE
PERIODO 01/02/2022 – 31/01/2025

CAPITOLATO D'ONERI

Barcis, 28/12/2021

Il Responsabile
Claudio Traina
(f.to digitalmente)



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

NORME GENERALI

Art. 1

Per la concessione in locazione della struttura ricettiva di proprietà comunale a carattere sociale denominata “Casa per ferie Fontane” sita in Località Fontane n. 1, 33080 – Barcis (PN), si fa riferimento alle norme contenute nel presente Capitolato d’oneri che ne è parte integrante e inscindibile del contratto di locazione, disciplinando le modalità, gli oneri e i criteri per assegnare la locazione con il metodo dell’offerta in rialzo sull’importo posto a base d’asta.

Art. 2

La locazione avviene a corpo e comprende la struttura di proprietà del Comune di Barcis e tutta l’attrezzatura e l’arredo ad essa pertinenti. La manutenzione ordinaria della struttura e dell’attrezzatura è a carico del locatario. In caso di danneggiamento per negligenza imputabile al locatario, le spese per la riparazione della stessa saranno poste a carico del medesimo.

Art. 3

La locazione della struttura ricettiva è regolata dal contratto di locazione a cui il presente Capitolato d’oneri è allegato e dalle norme contenute nel bando di gara (atti che gli offerenti dovranno dichiarare di ben conoscere ed accettare) e dalle norme vigenti in materia.

Art. 4

Il Comune si riserva il diritto di risolvere anticipatamente la locazione per casi di forza maggiore, previa opportuna comunicazione di disdetta, da trasmettersi a mezzo lettera raccomandata A.R. con almeno 6 (diconsi sei) mesi di preavviso.

Art. 5

La locazione della struttura ricettiva potrà essere aggiudicata a chi possiede i requisiti soggettivi ed oggettivi richiesti dalla legge circa l’attività posta in essere.

Art. 6

Ai sensi dell’art. 1624 del Codice Civile, è vietato il subaffitto a terzi, la sublocazione e il comodato. L’eventuale subaffitto, sublocazione e comodato non autorizzati producono *ipso iure* la risoluzione del contratto.

Art. 7

Con la firma del contratto, il Locatario garantirà all’Ente locatore il pieno adempimento di tutte le norme disciplinanti l’attività.

Art. 8

Il Locatario dovrà presentarsi alle operazioni di consegna dei beni immobili, nei termini che saranno preventivamente stabiliti e resi noti dall’Ente locatore.



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

Art. 9

A titolo di garanzia per gli obblighi derivanti dal contratto di locazione, il Locatario costituirà apposita cauzione definitiva, pari ad una annualità del contratto, costituita mediante versamento diretto al tesoriere comunale, assegno circolare non trasferibile o fidejussione bancaria/assicurativa valida per l'intero periodo di gestione.

La cauzione sarà vincolata e resa alla scadenza del contratto di locazione, dopo che il Locatario avrà ottemperato ad ogni suo obbligo, restituito all'ente locatore i beni locati in buono stato di conservazione e di funzionalità, riscontrabile da una relazione redatta da parte dell'Ufficio tecnico del Comune di Barcis.

La cauzione potrà essere utilizzata dall'Ente locatore per l'esecuzione dei lavori di manutenzione, spettanti al concessionario, non eseguiti e per risarcire eventuali danni dallo stesso causati.

È fatto inoltre obbligo al Locatario di stipulare idonea polizza assicurativa antincendio per il fabbricato oggetto di locazione e idonea polizza di Responsabilità Civile verso Terzi in relazione alle responsabilità derivanti dall'attività esercitata di gestione della struttura ricettiva, dandone copia al Comune di Barcis prima dell'inizio dell'attività stessa.

Art. 10

Il canone annuo dovrà essere versato in un'unica soluzione alla Tesoreria del Comune di Barcis in via anticipata entro e non oltre il 31/10 (dicesi trentuno di ottobre) di ogni anno. Sarà cura del Comune di Barcis fornire ed aggiornare ogni informazione in merito alle corrette modalità con cui effettuare il pagamento del canone.

Art. 11

Il Locatario può recedere anticipatamente dal contratto ai sensi di legge, mediante raccomandata con avviso di ricevimento da inviare al Comune, nei termini previsti dalla legge stessa. In caso di impedimento nella continuazione della gestione da parte del Locatario per causa di forza maggiore o nel caso di decesso dello stesso, è data facoltà di subentro ad un suo erede o componente familiare, limitatamente e per la sola validità del contratto stipulato.

La risoluzione anticipata del contratto di locazione potrà essere pronunciata nel caso in cui il locatario si sia reso colpevole di grave inadempimento contrattuale, per quanto riguarda il rispetto del presente capitolato, del bando di gara e del contratto di locazione, con particolare riferimento al pagamento del canone, alla conservazione e manutenzione della struttura e delle attrezzature relative, alla instaurazione di rapporti di subaffitto e di subconcessione. In caso di ritardato pagamento il Locatario dovrà corrispondere anche l'interesse legale.

Art. 12

Le parti, con separato verbale redatto dal personale incaricato dal Comune e sottoscritto dal Locatario, accertano lo stato e grado di consistenza dei fabbricati, degli infissi, degli impianti, dell'esistenza e dello stato dei mobili, degli arredi, delle suppellettili e delle attrezzature. Il verbale di cui al presente articolo costituisce il documento cui fare fede per eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in merito al grado di consistenza e mantenimento delle strutture e degli arredi.



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

Art. 13

Sono a vantaggio esclusivo del Locatario tutti i proventi che ricaverà dalla gestione della struttura e da altri eventuali servizi e/o prestazioni che dovranno essere eseguiti nel rispetto delle vigenti normative di settore.

DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 14

Il Locatario è tenuto ad utilizzare la struttura e le sue pertinenze in modo adeguato, nel rispetto delle finalità cui le stesse sono destinate e custodirle con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme di legge vigenti applicabili alle attività svolte.

È tenuto inoltre a prestare la massima collaborazione agli incaricati del Comune di Barcis, debitamente delegati, per eventuali ispezioni e/o controlli, durante il periodo di gestione.

Art. 15

Il materiale di dotazione, divenuto inutilizzabile per naturale deperimento o per altre cause, non potrà per alcuna ragione essere asportato e/o distrutto, se non dopo verifica ed autorizzazione scritta per la sua eventuale eliminazione, rilasciata dal Comune di Barcis.

La riparazione e la manutenzione ordinaria dei fabbricati, con particolare riferimento alle parti lignee ed alle pareti interne intonacate, degli impianti e delle attrezzature, sono a carico del Locatario, il quale dovrà provvedere a mantenerli in perfetto stato e a comunicare al Comune di Barcis gli interventi effettuati. In particolare dovrà provvedere a tinteggiare e verniciare con materiali idonei, periodicamente e con cadenza perlomeno biennale, gli infissi, gli scuri e tutti i rivestimenti lignei.

Art. 16

Il Locatario è obbligato a restituire i beni oggetto del presente capitolato alla scadenza del termine convenuto senza che per ciò competa allo stesso alcun diritto e/o indennizzo per le migliorie apportate, che dovranno essere comunque preventivamente ed espressamente autorizzate dal Comune di Barcis.

Art. 17

Qualora l'attività ricettiva venga sospesa in periodo invernale, il Locatario dovrà coordinarsi con il personale del Comune di Barcis al fine di provvedere allo scarico degli impianti idrici ed alla verifica del corretto funzionamento degli impianti elettrici. Qualora il Locatario non ottemperi a dette prescrizioni, sarà ritenuto responsabile degli eventuali danni verificatisi.

Art. 18

Il Locatario dovrà farsi carico di:

1. provvedere alla manutenzione ordinaria dell'immobile e delle pertinenze. Al termine del periodo contrattuale l'Ufficio tecnico del Comune di Barcis verificherà il buono stato dell'immobile e delle pertinenze e rilascerà opportuna liberatoria.



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Consiglio

-
2. intestare a proprio nome le utenze e le forniture alle forniture di acqua potabile, energia elettrica e G.P.L. (anche le spese relative al cambio di titolarità sono a carico del Locatario) e farsi onere dei relativi approvvigionamenti e consumi. Sono a carico del Locatario anche le eventuali spese relativi allo svuotamento dei sadi.
 3. acquisire a propria cura e spese, pena decadenza dall'affidamento, qualsiasi autorizzazione, licenza, nulla osta, permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo delle strutture e delle attività da gestire. Tali autorizzazioni inerenti all'attività sono operanti limitatamente alla durata della gestione e non sono trasferibili;
 4. stipulare per l'intera durata della gestione un'adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a € 1.000.000,00 (dicesi unmilione/00);
 5. osservare le normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza e monitorare lo stato di efficienza e sicurezza dell'immobile, delle pertinenze e degli impianti affidati in gestione;
 6. garantire per tutta la durata del contratto il rispetto delle norme di legge, nonché di tutti gli obblighi nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci.
 7. assicurare, in qualità di responsabile delle attività di prevenzione incendi previste, l'adempimento degli obblighi connessi con l'esercizio dell'attività, nel rispetto di quanto indicato all'art. 5, del D.P.R. 37/1998 e s.m.i., impegnandosi a:
 - mantenere in stato di efficienza i sistemi, i dispositivi, le attrezzature e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di effettuare verifiche di controllo ed interventi di manutenzione secondo le cadenze temporali che sono indicate dal Comando dei VV.F. nel Certificato di prevenzione incendi;
 - assicurare una adeguata informazione e formazione del personale dipendente sui rischi di incendio connessi con la specifica attività, sulle misure di prevenzione e protezione adottate, sulle precauzioni da osservare per evitare l'insorgere di un incendio e sulle procedure da attuare in caso di incendio;
 - mantenere aggiornato e rendere disponibile ai fini dei controlli di competenza del Comando VV.F., il Registro di prevenzione incendi con riguardo ai controlli, alle verifiche, agli interventi di manutenzione che vengono effettuati e all'informazione e alla formazione del personale.
 8. attuare, per quanto possibile, norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, limitare i consumi (idrici, energetici ecc..) e la produzione di rifiuti non degradabili e assicurare la raccolta differenziata dei rifiuti
 9. eseguire, previo accordo con l'Ufficio tecnico del comune di Barcis, periodiche e accurate pulizie straordinarie dei pavimenti, dei rivestimenti, dei vetri, dei corpi illuminanti e di tutte le superfici lavabili (con macchine lavapavimenti, getti a vapore e prodotti speciali per disinfezione, smacchiatura e sgrassaggio). Dovrà inoltre eseguire una altrettanto accurata pulizia straordinaria delle attrezzature, degli arredi e di tutte le dotazioni e, annualmente, dovrà essere effettuato un servizio di disinfestazione e ricognizione inventariale da consegnarsi al Comune di Barcis. Le date in cui saranno compiuti tali interventi dovranno essere rese note con congruo anticipo al Responsabile dell'Ufficio tecnico, il quale può riservarsi la facoltà di eseguire un sopralluogo durante l'esecuzione delle stesse.
-



Comune di Barcis

Magnifica Comunità di Montagna Dolomiti Friulane, Cavallo e Cansiglio

10. provvedere a tutte le spese contrattuali
11. assolvere a tutti gli adempimenti richiesti in materia igienico-sanitaria, in particolare assicurandosi che vengano osservate le prescrizioni di legge volte a contrastare la diffusione del COVID-19.

Art. 19

Sono a carico dell'Ente locatore i soli lavori di carattere straordinario come individuati dall'art. 4, comma 2, lett. b, della L.R. 19/2009 e dall' art. 3, comma 2, lett. b, del D.P.R. n. 380/2001, poste a carico della proprietà e non dovuti all'incuria o alla responsabilità del Locatario o dei suoi collaboratori.

Per l'accertamento di eventuali responsabilità l'Ente può ricorrere a sopralluoghi e a verifiche tecniche. Tutti i lavori derivanti da situazioni diverse da quelle precedentemente descritte sono e rimangono a completo carico del concessionario che ha facoltà di rivalersi sull'ospite per la spesa dell'intervento qualora sia accertato che il danno sia causato da dolo o colpa del medesimo;

NORME FINALI

Art. 20

Qualora il Locatario non provveda puntualmente alla manutenzione ordinaria, rientrante nella sua competenza, il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente agli interventi necessari incaricando ditte di propria fiducia. Le spese derivanti dai suddetti interventi verranno addebitate al Locatario con una maggiorazione del 20% a titolo di penale. Il Locatario dovrà comunque, nei limiti del possibile, garantire il servizio anche durante gli interventi manutentivi.

Più in generale, per ogni caso di inottemperanza agli obblighi imposti con il presente capitolato d'oneri, l'Ente locatore può agire direttamente con interventi finalizzati alla salvaguardia del patrimonio di sua proprietà, riservandosi il diritto di successiva rivalsa nei confronti del Locatario inadempiente.

Art. 21

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si fa riferimento alle norme vigenti in materia.