

COMUNE DI LILLIANES

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

Capitolato speciale per l'affitto del complesso aziendale denominato "Ostello Ou Crierel" in località Fey in Comune di Lillianes.

Articolo 1- oggetto

1. Il complesso aziendale oggetto del contratto di affitto di azienda di cui al presente capitolato, come individuato nella planimetria allegata, è costituito da:
 - fabbricato adibito a ostello, censito al Fg. 9, mappali 102 e 642.
2. L'immobile aziendale destinato a struttura ricettiva extra alberghiera "ostello" come disciplinato dalla legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 dispone di 20 posti letto complessivi, di una sala da pranzo con angolo bar e di confortevoli salottini con TV.

Articolo 2 - durata, recessi e intestazione della licenza

1. L'affitto d'azienda avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data stabilita nel contratto.
2. Il contratto d'affitto d'azienda, alla scadenza, potrà essere prorogato, a scelta insindacabile dell'amministrazione Comunale, da comunicarsi all'affittuario sei mesi prima della scadenza, per un ulteriore periodo da concordarsi, con un massimo in ogni caso di ulteriori anni sei. Non saranno ammessi ulteriori rinnovi taciti.
3. L'affittuario ha in ogni caso, la facoltà di recedere dal contratto solamente al termine del secondo anno, previa comunicazione motivata da far pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Lillianes con un preavviso di mesi 6 (sei) a mezzo raccomandata A/R.
4. Il Comune di Lillianes ha invece la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto al termine di ogni anno, comunicando la propria decisione all'affittuario almeno sei mesi prima, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
5. Il Comune di Lillianes ha altresì facoltà di recedere in qualsiasi momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte dell'affittuario medesimo o per carenza dei requisiti igienico-sanitari.
6. Le licenze commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande devono essere richieste direttamente dall'affittuario per la durata del contratto di affitto di azienda; le medesime dovranno essere re-intestate al Comune di Lillianes alla scadenza del contratto, ovvero alla rescissione se precedente.
7. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria, il cambiamento della rappresentanza legale deve essere preventivamente autorizzato dal Comune di Lillianes.

Articolo 3 - immobili e attrezzature facenti parte del complesso aziendale ed oggetto dell'affitto di azienda

1. Il Compendio aziendale, composto da bene immobile e relativi arredi ed accessori meglio descritti nel disciplinare di gara alla lettera b), è concesso in affitto nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, e l'affittuario dovrà gestire il medesimo, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del Comune di Lillianes.
2. Il canone di affitto è relativo all'intero compendio aziendale composto da bene immobile, mobili ed attrezzature elencate nel disciplinare di gara;
3. L'affittuario conduttore assume la qualifica di consegnatario e custode dei beni di cui ai commi precedenti, ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie e straordinarie, qualora dipendenti da cause a lui imputabili, anche se straordinarie.
4. Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune di Lillianes allo scadere del contratto in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Nel caso di eventuali danni agli stessi, l'affittuario è tenuto alla loro immediata riparazione.

Ove questa non fosse possibile, la eventuale sostituzione con materiali e componenti nuovi dovrà essere formalmente concordata con il Comune di Lillianes.

Articolo 4 – Canone di affitto

1. L'affittuario conduttore deve corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente in sei rate bimestrali anticipate. La prima rata deve essere corrisposta alla firma del contratto.
2. Il pagamento del canone di-affitto deve essere effettuato presso il tesoriere dell'ente.
3. Il canone offerto è imm modificabile nel primo anno di durata del contratto. Negli anni successivi, compresi gli anni di eventuale rinnovo, il canone di contratto è soggetto a revisione in base all'indice ISTAT, raffrontato con quello del mese di giugno 2023.
4. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata comporta la risoluzione del contratto de quo, senza bisogno di diffida o di messa in mora e senza che il conduttore possa pretendere indennità di sorta per l'anticipata risoluzione e il contemporaneo reintegro nel possesso dell'azienda da parte del Comune.
5. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non dà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento del canone delle singole scadenze.
6. Al cessare dell'affitto d'azienda, sia il Comune sia il Conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buonuscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. **Nessun compenso è dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.**

Articolo 5 – Manutenzioni e oneri a carico dell'affittuario

1. Qualora l'affittuario rilevi l'esigenza di apportare delle modifiche, seppure di piccola entità ai locali e ai relativi impianti, queste sono preventivamente e formalmente autorizzate dal Comune di Lillianes. Dette opere debitamente autorizzate, a fine rapporto sono acquisite gratuitamente all'ente, senza alcun obbligo di compenso o indennizzo.
2. Parimenti l'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc. può essere eseguita se non autorizzata formalmente per iscritto. Ogni miglioria, debitamente autorizzata, apportata dall'affittuario non può formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo e rimarrà di proprietà del Comune di Lillianes.
3. Qualora l'affittuario realizzi interventi difformi da quelli autorizzati o senza la preventiva autorizzazione, è facoltà del Comune di Lillianes richiedere il ripristino dei locali interessati nonché di procedere alla risoluzione del contratto.
4. L'esecuzione di lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie o di tutela paesaggistica e relativa ai beni culturali producono la risoluzione del contratto per fatto e colpa dell'affittuario.
5. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune di Lillianes rispetto a lavori non autorizzati non ne comportano implicita accettazione, ma hanno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore dell'affittuario.
6. In ogni caso non è ammesso il mutamento d'uso degli immobili oggetto del presente appalto, ancorché non comportanti opere edilizie. Ogni violazione al disposto del presente comma costituisce titolo per la risoluzione del contratto, in danno all'appaltatore.
7. La manutenzione straordinaria, ovvero la manutenzione da eseguirsi alle parti strutturali degli immobili e degli impianti tecnologici, è posta a carico del Comune di Lillianes.
8. Il Comune di Lillianes si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni e necessari, senza che l'affittuario possa nulla eccepire, tenendo comunque conto della stagionalità dell'azienda. In ogni caso il Lillianes è tenuto a dare adeguato preavviso.
9. L'affittuario deve in ogni caso eseguire, a sue spese, le riparazioni e le manutenzioni ordinarie ai beni oggetto di locazione, come previsto all'articolo 1576 del codice civile.
10. Il Comune di Lillianes non risponde per eventuali danni o incidenti causati da fattori esterni (gelo, neve, mancanza di elettricità, ecc.), che sono a completo rischio dell'affittuario e nessun indennizzo o rivalsa può essere avanzata al Comune per mancati incassi o

improvvisi chiusure. in tal senso nulla potrà essere imputato al Comune di Lillianes in merito alla difficoltà di accesso di persone o cose presso l'azienda oggetto di locazione.

11. Sono a carico del affittuario per l'intero periodo contrattuale, le spese relative alle forniture, acquisto merci, personale e oneri contributivi relativi, luce interna ed esterna all'edificio, forza motrice, acqua e riscaldamento, sgombero neve, smaltimento rifiuti, assicurazione di responsabilità civile, tasse di concessioni governative, imposte dirette e indirette, tasse comunali e regionali, contributi vari e quant'altro grava sull'azienda, relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.
12. Al termine della gestione, i locali devono essere tinteggiati e sistemati a cura e spese dell'affittuario.
13. Sono altresì a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia non fornita dal Comune di Lillianes, le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile e necessario al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso e non presenti nell'esercizio fin dall'origine.
14. L'affittuario è custode della struttura oggetto del contratto e il Comune di Lillianes è esonerato completamente da ogni responsabilità, in qualunque caso, di danno a persone o cose.
15. L'affittuario deve effettuare a proprie cura e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
16. L'affittuario deve permettere in qualunque momento, a soggetti incaricati dal Comune di Lillianes, di accedere nell'azienda per verificare lo stato di conservazione dei locali e degli impianti.
17. I debitori e i creditori afferenti l'esercizio dell'azienda data in affitto sono completamente a carico e a favore dell'affittuario e il Comune di Lillianes non risponde in alcun modo per ciò che ha compiuto nelle proprie funzioni l'affittuario stesso.
18. L'affittuario è tenuto a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.
19. L'affittuario non può pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per la formalizzazione della gestione dell'azienda presso gli uffici e le strutture pubbliche competenti in materia di rilascio delle autorizzazioni amministrative, sanitarie o di pubblica sicurezza.
20. Parimenti nessun indennizzo è riconosciuto nel caso di esecuzione di lavori pubblici che interessino l'area locata e che si protraggano oltre i periodi di chiusura dell'attività.

Articolo 6 – Segnalazioni interventi

1. Entro il termine di sessanta giorni dalla stipula del contratto, l'affittuario deve 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 la sicurezza dei luoghi di lavoro e degli ambienti frequentati da pubblici utenti.
2. Entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di affitto dell'azienda, l'affittuario può comunicare al Comune di Lillianes le eventuali modifiche che propone di apportare, a sua cura e spese, per migliorarne la funzionalità.
3. Il Comune di Lillianes può autorizzare la realizzazione delle modifiche di cui al comma 2, previa verifica tecnica e amministrativa, formulando eventuali indicazioni e/o prescrizioni vincolanti.

Articolo 7 – Ammortamenti

1. In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile, la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetta alla parte locatrice.

Articolo 8 – Ausiliari dell'affittuario

1. È facoltà dell'affittuario avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.
2. L'affittuario deve assicurare la continuità del servizio, anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie, infortuni, qualora questi superino i periodi di cui all'articolo 10.

3. L'affittuario 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, di sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Articolo 9 - Modalità di gestione dell'ostello "Ou Crierel" e dell'area circostante

1. La zona circostante l'ostello denominato "Ou Crierel" è adibita ad area verde destinata ai fruitori dello stesso.

Articolo 10 - Oneri e modalità di gestione dell'ostello denominato "Ou Crierel"

1. Il fabbricato destinato ad ostello deve essere esclusivamente utilizzato per struttura ricettiva extra alberghiera, nel rispetto delle leggi vigenti in materia.
2. L'attività ricettiva deve essere assicurata almeno nei seguenti periodi:
 - a. dal 1° dicembre al 30 aprile;
 - b. dal 1° giugno al 30 settembre.
3. L'esercizio al pubblico può essere chiuso per riposo stagionale nei seguenti periodi:
 - 1° maggio - 31 maggio
 - 1° ottobre - 30 novembre.
4. L'affittuario può inoltre scegliere un giorno infrasettimanale per la chiusura di riposo prevista dalle leggi in vigore.
5. I periodi di chiusura del presente articolo costituiscono facoltà e non obbligo per l'affittuario.
6. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di gestione di strutture ricettive extra alberghiere "ostelli per la gioventù".

Articolo 11 - corrispettivi derivanti dalla gestione dell'area

1. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dell'azienda sono a favore dell'affittuario.

Articolo 12 - Subaffitto

1. Non sono ammessi il subaffitto totale o parziale o la sublocazione dei fabbricati e dell'area senza il consenso scritto del Comune di Lillianes.
2. La non ottemperanza di quanto sopra comporta l'immediata rescissione del contatto e conseguente incameramento della cauzione prestata.
3. L'affittuario è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.
4. L'affittuario è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori sia di manutenzione, sia di realizzazioni complementari e/o integrative a suo carico e autorizzate dall'Amministrazione comunale, con l'obbligo di esibire al Comune i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente, per l'intervento preso in esame.

Articolo 13 - Copertura assicurativa

1. L'affittuario è tenuto ad assicurare a sua cura e spese ai fini dalla stipulazione del contratto, il fabbricato destinato a ostello contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile. A tal fine il valore degli immobili è da intendersi stimato in € 500.000,00=.

Articolo 14 - Cauzioni

1. L'affittuario, prima della firma del contratto, deve prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al 10% del canone di locazione complessivo offerto per l'intero periodo contrattuale.
2. La durata della cauzione decorre dalla data di stipula del contratto sino al completamento delle operazioni di cui all'articolo 16.

Articolo 15 - Penali e rescissione del contratto

1. Trattandosi di attività ricettiva extralberghiera affidata dal Comune di Lillianes, sono previste delle sanzioni a carico dell'affittuario nel caso di infrazioni di lieve entità, quali:

- disattendere le indicazioni del Comune di Lillianes relativamente alla gestione
 - mantenere un contegno poco riguardoso verso gli utenti
 - effettuare assenze nei periodi di apertura dell'ostello
 - creare disservizi o interruzioni dell'attività e simili.
2. A insindacabile giudizio del Comune si applica una sanzione fino a un massimo di € 1.000,00= con la sola finalità preliminare della contestazione degli addebiti e del provvedimento.
 3. Il mancato rispetto, anche parziale, delle incombenze previste all'articolo 10, comporta, a insindacabile giudizio del Comune di Lillianes, l'applicazione di una penale fino a un massimo di € 3.000,00=.
 4. L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta, da parte dell'affittuario, a una o più condizioni riportate nel presente capitolato e/o nel successivo contratto all'uopo stipulato, comporta la facoltà da parte del Comune di Lillianes di rescindere dal contratto con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con sei mesi di preavviso, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.
 5. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte dell'affittuario dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto.
 6. Sono ritenute cause di risoluzione del contratto da parte Comune di Lillianes eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto dell'affittuario, collaboratori e dipendenti, nonché ripetute violazioni alle disposizioni del presente capitolato e del contratto, la chiusura senza giustificato motivo dell'ostello, l'abbandono della gestione e altre simili infrazioni, debitamente contestate dal Comune stesso.
 7. Il Comune di Lillianes può, inoltre, dichiarare con semplice comunicazione scritta, la risoluzione del contratto nei seguenti casi:
 - a. per scioglimento, cessazione o fallimento dell'affittuario;
 - b. per scioglimento da parte dell'Autorità governativa (se cooperativa);
 - c. per abituali negligenze o deficienze nella gestione, regolarmente accertate e notificate, che, a giudizio del Comune di Lillianes, compromettano gravemente l'efficienza della gestione o siano tali da determinare rischi igienico-sanitari;
 - d. ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o regolamento relative alla somministrazione di alimenti o bevande;
 - e. per grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;
 - f. quando l'affittuario si rende colpevole di frode;
 - g. cessione ad altri, da parte dell'affittuario, della gestione senza espressa autorizzazione da parte del Comune di Lillianes;
 - h. per sopravvenute cause di esclusione o cause ostative legate alla legislazione antimafia;
 - i. per sopravvenuta condanna definitiva del legale rappresentante per un reato contro la pubblica amministrazione, che precluda la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
 - j. per il rinvio a giudizio per favoreggiamento, nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata, del legale rappresentante o di uno dei dirigenti della ditta aggiudicataria;
 - k. per sopravvenuta mancanza, anche parziale, dei requisiti richiesti dalle normative nazionali o regionali per l'esercizio dell'attività oggetto dell'appalto;
 - l. per ogni altra grave inadempienza ai termini dell'articolo 1453 del Codice Civile;
 - m. per violazioni delle norme di sicurezza;
 - n. ogni altra inadempienza eventualmente non contemplata nel presente capitolato, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.
 8. Sono fatte salve le ulteriori cause di rescissione previste nel presente capitolato e nel bando - disciplinare di gara.
 9. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto, l'affittuario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, è tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti e

indiretti e al risarcimento delle maggiori spese sostenute dal Comune di Lillianes, per il rimanente periodo contrattuale.

10. Qualora, senza giustificato motivo e/o giusta causa, l'affittuario dovesse risolvere il contratto prima della scadenza convenuta, il Comune di Lillianes può rivalersi sulla cauzione.
11. Contro la decisione di risoluzione adottata dal Comune di Lillianes è data facoltà all'affittuario di ricorrere al Giudice Ordinario.
12. Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'interpretazione ed esecuzione del contratto è competente il Foro di Aosta.

Articolo 16 - Termine del rapporto

1. Allo data di scadenza del contratto, i locali devono essere completamente liberi e sgomberi di arredi, attrezzature e scorte di proprietà del locatore; i locali devono essere perfettamente puliti e ordinati.
2. Il Comune di Lillianes provvede a controllare le attrezzature e gli arredi di sua proprietà come da inventario.
3. In caso di inadempienza dell'affittuario agli obblighi di cui al comma 1, provvede il Comune di Lillianes, con ripetizione delle spese all'affittuario stesso, mediante prelievo sulla cauzione definitiva, di cui all'articolo 14.
4. Parimenti, sono prelevate dalla cauzione definitiva le somme corrispondenti al valore dei beni di cui al comma 2, se assenti o inutilizzabili.

Articolo 17 - Norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

1. L'affittuario ha l'obbligo del rispetto della normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro. A tal fine copia del piano per la sicurezza fisica dei lavoratori, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione, deve essere consegnato al Comune di Lillianes.

Articolo 18 - Spese contrattuali

1. Tutte le spese derivanti dalla stipula del contratto, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a totale carico dell'affittuario.

Articolo 19 - Norme finali e di rinvio

1. Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.
2. Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile e alle norme vigenti in materia.

Il Segretario dell'Ente
(Cinzia BIELER)
firmato in originale