

CAPITOLATO SPECIALE PER LA GESTIONE DEL COMPLESSO AZIENDALE DEL CENTRO SPORTIVO COMUNALE CON ANNESSO PUBBLICO ESERCIZIO TIPOLOGIA UNICA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE N. 1/2006 UBICATO IN FRAZIONE CONDEMINE, 3.

TITOLO I OGGETTO – DURATA E REQUISITI

Art. 1. - Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri ed i criteri della gestione del complesso aziendale del centro sportivo comunale con annesso pubblico esercizio tipologia unica di cui alla Legge Regionale n. 1/2006 ubicato in località Condemine, 3 di proprietà comunale composto da:

- fabbricato servizi con locale per la somministrazione con annessi servizi igienici e cucina, spogliatoi, alloggio di pertinenza esclusivo del conduttore;
- campo di calcio;
- campo sintetico polivalente;
- campo da pallavolo in erba;
- campo di minigolf da 8 buche;
- n. 8 campi di palet/petanque;

come da planimetrie allegate, **escludendo il verde decorativo presente, ivi compreso il verde funzionale all'attività sportivo-ricreativa, come meglio successivamente indicato.**

L'affitto avrà la durata di anni tre decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda fino al 31.12.2013. L'amministrazione comunale – d'ora in avanti locatore - con proprio atto amministrativo, da comunicarsi con un preavviso di 30 giorni, ha la facoltà di rinnovare, dopo i primi tre anni, per ulteriori tre anni il contratto di gestione sotto tutti i patti e condizioni di cui in appresso; alla scadenza il contratto si intenderà automaticamente risolto senza necessità di provvedere alla comunicazione. Il conduttore ha la facoltà di rescindere dal contratto con comunicazione a mezzo raccomandata A/R da pervenire con un preavviso di almeno dodici mesi decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto di azienda.

Art. 2. - Il conduttore si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza ed a mantenere il buon nome e l'avviamento.

Il conduttore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'intera struttura nello stato di diritto e di fatto in cui si trova, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti del locatore.

Art. 3. - Le attrezzature relative all'azienda affittata sono elencate nell'allegato elenco A).

Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al locatore allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso.

Il conduttore si impegna a dotarsi di macchine tosaerba, perforatori, seminatrice, decespugliatore per la cura del manto erboso dell'impianto sportivo.

Sono a carico del conduttore le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico quali a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, ecc., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del conduttore stesso, **oltre a quelle già in dotazione all'azienda.**

Nel caso di eventuali danni agli stessi il conduttore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiale identici e nuovi.

Nel caso di scadenza del contratto, il locatore potrà acquistare, previa eventuale redazione di perizia di stima, i beni mobili acquistati direttamente dal conduttore. Le eventuali migliorie alle strutture definite nel contratto a seguito di aggiudicazione potranno essere oggetto di indennizzo da parte del locatore previa redazione di perizia di stima. Qualora il locatore non si pronunci in merito entro 60 giorni dalla richiesta formale, la stessa si intende respinta.

TITOLO II MODALITÀ DI PAGAMENTO

Art. 4. - Il canone dovrà essere corrisposto in rate mensili ciascuna assoggettata ad I.V.A. da pagare presso la tesoreria comunale Banca (Banca Popolare di Novara sede di Aosta o presso le Agenzie di Signayes e Valpelline) entro il giorno 5 di ogni mese. Per l'anno 2011 il pagamento sarà ridotto rapportandolo ai mesi di apertura minimi stabiliti. Il canone sopra definito comprende l'importo relativo all'affitto dei locali e dell'azienda.

A partire dal triennio successivo di locazione azienda, eventualmente rinnovato, questa Ammini-

strazione si riserva di rivalutare il canone di affitto annuale. Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto azienda, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto al conduttore a titolo di avviamento.

Art. 5. - Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento alle singole scadenze.

TITOLO III CONDIZIONI PER IL MANTENIMENTO E L'UTILIZZO DEI VARI IMPIANTI - COMPETENZE ED ONERI DEL CONDUTTORE

Art. 6. - Il conduttore ha a disposizione in via esclusiva un alloggio composto da n. 2 camere, un soggiorno cucina, disimpegno e bagno dotati di impianti (idrico, elettrico e riscaldamento); il completamento dell'arredo sarà a suo carico. Nel caso di scadenza del contratto il locatore potrà acquistare, previa eventuale redazione di perizia di stima, i beni mobili acquistati direttamente dal conduttore.

Art. 7. - Il conduttore si obbliga a non apportare modifiche ai locali compresi i relativi impianti di riscaldamento, luce, acqua, se manchi il preventivo consenso scritto del locatore, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nel ripristino stato a spese del conduttore. Inoltre il valore dei miglioramenti non potrà mai compensare il deterioramento anche se questi si sia verificato senza colpa del conduttore.

Art. 8. - E' di competenza del conduttore la manutenzione ordinaria delle apparecchiature elettromeccaniche e degli impianti tecnologici, nonché delle strutture ed infrastrutture edili e la manutenzione generale degli impianti per la pratica sportiva con idonea attrezzatura.

Per impianti tecnologici si intendono:

- a) centrale termica ed impianto di riscaldamento, **compresi i pannelli solari;**
- b) impianto idrosanitario;
- c) impianto elettrico;
- d) impianto telefonico;
- e) impianto di irrigazione;
- f) impianto fognario di smaltimento delle acque.

La manutenzione dei sopracitati impianti dovrà essere effettuata periodicamente durante l'anno e dovrà essere eseguita nei modi e nei termini di legge.

Art. 9. - Il conduttore dovrà effettuare la manutenzione ordinaria necessaria, da concordarsi annualmente con il locatore.

Qualora le manutenzioni annuali concordate non venissero attuate o attuate solamente in parte, il locatore provvederà direttamente all'effettuazione degli interventi, imputando i costi sostenuti al conduttore.

Art. 10. - Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali sono a favore del conduttore.

Art. 11. - Sono a carico del conduttore le spese relative all'allacciamento e consumo delle utenze telefoniche, il riscaldamento dei locali, materiale vario di consumo inerenti alla pulizia, riporto senna, tracciatura, riporto terra, estirpazione erbacce, sfalcio dei tappeti erbosi, impregnatura, imbiancatura e verniciatura di pareti, infissi, elementi di recinzione, attrezzature varie.

Il conduttore dovrà provvedere a volturare a suo nome i contratti di fornitura relativi ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, scarico e depurazione, R.S.U e insegne, ad esclusione dell'acqua necessaria all'irrigazione del campo di calcio.

Art. 12. - È fatto divieto, in ogni caso di subaffittare l'azienda oggetto del presente contratto. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria la variazione della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzata dal locatore. La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.

Art. 13. - Il conduttore è tenuto a sua cura e spese, non oltre un mese dalla stipulazione del contratto ad assicurare contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile i fabbricati destinati oggetto del presente capitolato a favore del locatore.

Art. 14. - Incomberà sul conduttore ogni responsabilità civile e penale dei danni che dovessero essere provocati, anche se per causa di forza maggiore, ai mezzi addetti al servizio, nonché ad eventuali terzi durante l'esercizio di detta attività.

Art. 15. - In tutta l'area è vietata la costruzione di fabbricati e la posa o la sosta di roulotte, baraccamenti, guardiole o strutture simili senza l'autorizzazione scritta da parte del locatore.

Art. 16. - Nel campo sportivo è vietato l'accesso di qualsiasi animale anche se accompagnato dal proprietario.

Art. 17. - Il conduttore non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata.

Art. 18. - Il conduttore è custode dei beni affittati e ne risponderà in caso di perdita o deterioramento e dovrà provvedere a sue spese a tutte le riparazioni ordinarie ed anche straordinarie, qualora dipendenti a cause a lui imputabili.

Art. 19. - Dovrà essere trasmesso al locatore il piano della misura per la sicurezza fisica dei lavoratori, redatto in triplice copia di cui una conservata presso l'azienda, per tutte quelle attività di lavoro che risultano soggette alla normativa in questione.

Art. 20. - Il conduttore non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso l'amministrazione comunale.

Art. 21. - Il conduttore dovrà seguire le seguenti modalità di gestione e oneri relativamente a:

a) **FABBRICATO SERVIZI CON LOCALE PER LA SOMMINISTRAZIONE CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E CUCINA, SPOGLIATOI, ALLOGGIO DI PERTINENZA ESCLUSIVO DEL CONDUTTORE.**

LOCALE DI SOMMINISTRAZIONE:

1. devono essere mantenuti perfettamente efficienti tutti gli arredi e le attrezzature esistenti. Il locale ed il servizio igienico devono sempre denotare la massima pulizia.
2. l'attività deve improntarsi in maniera qualificata e professionale.
3. l'attività riferita al ristorante, bar, centro sportivo dovrà garantire la seguente apertura: dal 1 maggio al 30 settembre.
4. l'attività di somministrazione deve essere garantita quando l'impianto è utilizzabile.
5. i prezzi di vendita delle consumazioni dovranno essere conformi al listino prezzi praticato dagli esercizi della medesima categoria e dovranno essere vidimati ed esposti al pubblico.

6. Dovrà essere garantito il servizio di pizzeria e spaghetteria durante l'intero periodo di apertura stagionale

SPOGLIATOIO:

1. apertura e chiusura degli spogliatoi negli orari previsti. Pulizia degli stessi al termine di ogni giornata di allenamento (se necessario anche tra un allenamento e l'altro), prima e dopo le gare ufficiali e comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità; le docce dovranno sempre essere provviste di acqua calda.
2. i locali dovranno essere idoneamente arieggiati onde evitare la formazione di muffe alle pareti ed ai soffitti.
3. particolare riguardo deve essere posto per la pulizia delle docce.

b) **CAMPO DI CALCIO:**

Gli interventi andranno eseguiti seguendo le prescrizioni fornite dal locatore.

INTERVENTI

1. segnatura del campo a regola d'arte con materiale idoneo in occasione delle partite ufficiali e delle eventuali partite amichevoli.

2. manutenzione ordinaria del tappeto erboso, con particolare cura per la risistemazione delle zolle eventualmente sollevate dopo ogni partita.
3. annaffiature da effettuarsi nei tempi e nelle quantità necessarie a seconda dei vari periodi stagionali nelle ore notturne ed evitando ristagni d'acqua nel campo.
4. taglio periodico del manto erboso da effettuarsi mediamente ogni 10 giorni e, comunque, con una cadenza che, in relazione al periodo stagionale, assicuri e favorisca l'ottimizzazione dello stesso.
5. preservare il fondo del terreno di gioco programmando l'accesso delle squadre sul terreno stesso e limitando in particolar modo nell'attività di allenamento dei gruppi sportivi il calpestio da parte dei giocatori dell'area di porta.
6. la concimazione e l'arieggiatura del tappeto erboso verranno effettuate dal locatore.
7. controllo periodico della regolarità e dell'efficienza di porte, reti, panchine e recinzioni.
8. fare rispettare gli orari di accesso al campo sportivo.
9. effettuazione nei periodi di inattività agonistica dei lavori ordinari necessari al mantenimento ottimale del campo di calcio, quali riporti di terra davanti alle porte o dove vengano a formarsi piccoli avvallamenti, rastrellature, riporto semine, rullature, rizollature ecc.

UTILIZZO

1. il locatore potrà, in accordo con il conduttore, favorire l'ospitalità di stage di calcio ritiri e scuole calcio; in questo caso il costo di locazione ed il periodo di utilizzo del campo di calcio e dei servizi sarà preventivamente concordato annualmente entro il mese di aprile.
- c) CAMPO SINTETICO POLIVALENTE
1. segnatura del campo a regola d'arte con materiale idoneo ad ogni inizio stagione e in eventuali occasione di partite ufficiali.
 2. la pulizia del campo deve essere effettuata giornalmente.
 3. le reti paravento devono essere mantenute regolarmente, mentre i materassini di protezione del muro dovranno essere posati ad ogni inizio stagione e riposti in magazzino al termine della stessa.
 4. all'inizio di ogni stagione dovranno essere riparati eventuali danni alla rete di recinzione.
- d) CAMPO DA PALLAVOLO IN ERBA – AREA MINIGOLF
- e) dovrà essere mantenuto, falciato e innaffiato con i mezzi ritenuti più idonei e con frequenza tale da assicurare un perfetto stato del manto erboso, **per la pratica sportiva.**
- f) CAMPI DI PALET E PETANQUE
1. la superficie e le attrezzature dei campi devono essere mantenute idonee alla pratica sportiva. La pulizia ordinaria deve essere effettuata giornalmente.
 2. ad ogni inizio stagione ed ogni qualvolta se ne presenti la necessità, i campi devono essere livellati, con eventuale riporto di materiale.
 3. durante il periodo dell'attività i campi devono essere giornalmente bagnati.
- g) AREE ESTERNE
1. Deve essere garantita la manutenzione ordinaria, quale ad esempio, verniciatura e scartave-tratura delle recinzioni in legno e metallo e pulizia e raccolta RSU generale.

Art. 22. - L'accesso all'intero centro sportivo dovrà essere libero al pubblico senza alcun pagamento, fatta eccezione per i campi di gioco, tranne in caso di particolari manifestazioni concordate preventivamente con il locatore.

Il conduttore è tenuto a mettere a disposizione del locatore, a titolo gratuito, il centro sportivo, campi da gioco inclusi, per corsi di avviamento allo sport, manifestazioni pubbliche, scolastiche o parascolastiche patrocinate dal Comune.

Il conduttore è tenuto altresì a mettere a disposizione delle società sportive locali sulla base di un accordo concertato con il locatore, a titolo gratuito e/o agevolato, i relativi campi di gioco per gare ufficiali ed allenamenti. Il locatore si riserva il diritto di concedere in uso gratuito e/o agevolato il centro sportivo o settori di esso ad associazioni, società sportive ed enti anche di altri comuni sulla base di un accordo concertato con il conduttore.

Art. 23. - Al termine della gestione, e comunque non oltre il 31 dicembre dell'anno di riferimento, il gestore ha l'obbligo di trasmettere al locatore il rendiconto della propria gestione accompagnato da una relazione atta ad evidenziare, in particolare, il numero degli utenti frequentanti (suddivisi per tipologie), il numero di ore concesse alle società sportive, l'elenco di tutte le attività svolte all'interno della struttura durante la gestione.

Art. 24. - Nello svolgimento del servizio il conduttore dovrà adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e tutte le cautele atte ad evitare danni alle persone e cose. Egli risponderà direttamente dei danni provocati nell'esecuzione del servizio restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del locatore, salvi gli interventi in favore dell'impresa da parte di Società assicuratrici.

TITOLO IV COMPETENZE ED ONERI DEL LOCATORE

Art. 25. - E' a carico del conduttore la fornitura dell'energia elettrica per l'intero centro sportivo, i canoni per l'acqua potabile, la raccolta e la depurazione delle stesse nonché la tassa sullo smaltimento dei rifiuti, ad esclusione dell'acqua per l'irrigazione del campo sportivo e delle aree verdi annesse.

Il locatore si riserverà, dopo i primi tre anni di gestione di verificare i consumi, in rapporto all'utilizzo dell'impianto ed eventualmente di ridefinire ed apportare d'intesa con il conduttore, le opportune modifiche al contratto.

Art. 26. - Sono a carico del locatore la spazzolatura meccanica di inizio stagione, lo sgombero neve, l'esecuzione e il mantenimento della segnaletica orizzontale.

Art. 27. - Il locatore ha il diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al conduttore. Essa ha inoltre il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività. Al termine di ogni esercizio, il locatore, anche sulla scorte della documentazione (copia del bilancio, relazione annuale sulla gestione), potrà formulare sue considerazioni sulla gestione. Il conduttore dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal locatore entro i termini da essa stabiliti.

Art. 28. - In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il locatore è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.

Art. 29. - Il locatore, inoltre, ha il diritto di realizzare tutti gli investimenti, strutturali e non, che riterrà opportuni concernenti il complesso sportivo purché non interferiscano con l'attività del conduttore e approvato dal locatore. Nulla è dovuto dal locatore a titolo di risarcimento, danni, mancato guadagno o altro in conseguenza degli investimenti realizzati dal locatore.

Art. 30. - Il locatore si impegna, settimanalmente a svuotare tutti i cestri per la raccolta rifiuti situati sull'intera area di competenza, compresa l'area giochi pubblica e l'area a monte della strada intercomunale.

TITOLO V UTILIZZI ALTERNATIVI

Art. 31. - Per un completo sfruttamento delle strutture esistenti, il conduttore è autorizzato a ricercare possibili sbocchi alle proprie attività. Per investimenti utili e necessari al potenziamento e alla valorizzazione del complesso sportivo il conduttore dovrà preventivamente sottoporre al parere e all'approvazione del locatore i relativi progetti il quale potrà formulare osservazioni e proposte e fornire indicazioni. Potranno pertanto organizzare, compatibilmente con la potenzialità delle strutture, attività sportive complementari, quali a titolo puramente esemplificativo corse campestri, pallavolo, calcetto, ecc., nonché manifestazioni sportive, canore, folkloristiche, culturali, che non siano in antitesi, temporalmente, con attività programmate da società, associazioni ed enti operanti in Doues.

Art. 32. - Ogni qualvolta sia richiesto, il conduttore è tenuto a mettere a disposizione del locatore, a titolo gratuito, il centro sportivo-ricreativo per manifestazioni pubbliche, scolastiche o comunque patrocinate e di interesse del Comune. **Durante il periodo scolastico il conduttore dovrà garantire, a titolo gratuito, l'uso dei campi sportivi (escluso il campo di calcio) agli alunni della scuola materna ed elementare di Doues durante l'orario scolastico.**

Art. 33. - Gli oneri relativi alla promozione di qualsiasi natura sono a carico del conduttore.

TITOLO VI ORARI DI APERTURA

Art. 34. - L'orario di apertura dovrà essere concordato con il locatore. Il conduttore ha diritto di usufruire di ferie nel corso dell'anno che dovranno essere concordati preventivamente ogni anno con il locatore. Le eventuali chiusure per lavori di manutenzione dovranno sempre essere preventivamente concordate con il locatore. Dovrà essere pertanto assicurata la continuità del servizio anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie e infortuni qualora questi superino i periodi di cui sopra.

Durante i periodi di chiusura il conduttore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti.

TITOLO VII PERSONALE E AUSILIARI

Art. 35. - Il conduttore 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.

Art. 36. - Il conduttore dovrà avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale così come è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

Il conduttore è inoltre autorizzato ad avvalersi dell'opera di ditte specializzate nel caso di lavori straordinari sia di manutenzione sia di realizzazioni complementari e/o integrative autorizzate dal locatore, con l'obbligo di esibire i certificati di conformità, se richiesti dalla normativa vigente per l'intervento preso in esame.

TITOLO VIII TARIFFE ED INTROITI

Art. 37. - Entro il 30 marzo di ogni anno il conduttore dovrà sottoporre al locatore le tariffe e le riduzioni per l'utilizzo, da parte degli utenti, del campo sintetico polivalente, , campo di calcio, campo di minigolf, campo di pallavolo in erba. Il locatore dovrà pronunciarsi entro il termine del 30 aprile. Se non si pronuncia vale la proposta presentata.

Gli utili ricavabili dalla gestione degli impianti sportivi e dell'esercizio commerciale saranno totalmente introitati dal gestore.

TITOLO IX GESTIONE PUBBLICITARIA

Art. 38. - Per quanto attiene lo sfruttamento degli spazi pubblicitari esistenti nel complesso sportivo, si stabilisce che tale valorizzazione ha una competenza esclusiva del conduttore.

Art. 39. - Si stabilisce sin d'ora che la vendita di spazi pubblicitari dovrà anche tener conto delle esigenze delle società sportive attualmente operanti nel comune, secondo il seguente schema:

a) Le vendite di spazi pubblicitari all'interno del campo di calcio potranno essere venduti, anche attraverso le società sportive, dal conduttore.

Per quanto attiene i ricavi pubblicitari, questi saranno così ripartiti:

1. contratti stipulati dal conduttore:
 - 80% al conduttore
 - 20% alle società sportive.

2. contratti stipulati dalle società sportive:
 - 80% alle società sportive che acquisiscano la pubblicità
 - 20% al conduttore.
- b) La vendita di tutti gli altri spazi pubblicitari (campo tennis, campi bocce, ecc.) con la sola esclusione del campo di calcio, come già detto precedentemente, saranno ad esclusivo vantaggio del conduttore.

Tutti i cartelloni avranno misure standardizzate e saranno comunque oggetto di studio specifico in modo da consentire un armonioso inserimento con le infrastrutture esistenti e concordati preventivamente con il locatore.

TITOLO IX MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Art. 40. - Si considera manutenzione straordinaria e, pertanto a carico del locatore, esclusivamente l'attività consistente nel porre in atto gli interventi volti a ovviare agli eventi che pregiudichino l'esistenza stessa della infrastrutture consegnate.

Essa potrà essere delegata dal locatore al conduttore il quale dovrà, comunque, in caso di necessità e urgenza, intervenire senza indugio qualora la mancata effettuazione di tale manutenzione possa compromettere il regolare funzionamento del complesso aziendale o l'incolumità delle persone.

In tale eventualità, il rimborso delle spese sostenute dal conduttore avverrà sulla base dei documenti giustificativi da lui prodotti. Qualora l'urgenza non lo impedisca, il conduttore dovrà presentare al locatore i relativi preventivi, pena il mancato successivo rimborso.

Il locatore effettuerà il rimborso solo quando abbia valutato che le spese abbiano riguardato interventi la cui realizzazione ne sia stata da esse delegata dal conduttore e che rivestono i caratteri di urgenza e di straordinarietà. Il rimborso riconosciuto non potrà comunque essere detratto dall'affitto.

Tali interventi dovranno inoltre essere utili, opportuni e improrogabili.

La scadenza dei termini e le eventuali dilazioni dei singoli rimborsi saranno di volta in volta stabiliti dal locatore sulla base di criteri di opportunità e di capacità finanziaria.

Il locatore si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni senza che il conduttore possa nulla eccepire.

Qualora i danni fossero provocati da imperizia della gestione o dalla mancata effettuazione dell'ordinaria manutenzione, i costi di riparazione e di ripristino saranno imputati al conduttore stesso.

Art. 41. - In deroga all'ultimo comma dell'articolo 2561 del Codice Civile le parti convengono che la deduzione delle quote di ammortamento dei beni affittati spetti al locatore.

TITOLO X INADEMPIENZE – RESCSSIONE DEL CONTRATTO

Art. 42. - Il conduttore si impegna ad eseguire, ad esclusivo suo carico, puntualmente e con la massima cura, il servizio con le modalità e nei termini sopra indicati, inoltre deve uniformarsi alle istruzioni e prescrizioni che gli siano comunicate per iscritto.

Il locatore si riserva di eseguire in ogni momento, anche senza preavviso, controlli ed ispezioni a mezzo del personale a ciò incaricato.

In caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il locatore diffiderà al conduttore, mediante lettera raccomandata A.R., ad eliminare le cause delle lamentele o del disservizio.

In caso di recidiva il locatore applicherà una penalità pari a € 250,00 (€ duecentocinquanta/00).

In caso di ulteriore inottemperanza, il locatore ha diritto di risolvere il contratto ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e della vigente normativa in materia di contratti e appalti pubblici.

- a) L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta a una o più condizioni riportate nel presente contratto da parte del conduttore oppure di una delle cause riportate dall'articolo 1456 del Codice Civile comporta la facoltà da parte del locatore, di rescindere il contratto con comunicazione scritta con sei mesi di preavviso a mezzo Raccomandata AR, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.

- b) Ove il conduttore ritardi di oltre trenta giorni dalla scadenza il pagamento del convenuto canone di affitto azienda o venga meno l'osservanza di uno solo dei patti contenuti nel presente contratto, sarà facoltà del locatore ritenere risolto il 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.
- c) E' ritenuta causa di rescissione del contratto da parte del locatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del conduttore, collaboratori e dipendenti e accertate dal locatore.
- d) Il locatore senza necessità di preavviso potrà recedere in qualunque momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del conduttore medesimo, per gravi carenze igienico sanitarie o subaffitto.

Art. 43. - Allo scadere del contratto, il conduttore dovrà lasciare i locali completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di sua proprietà; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.

In tale occasione si provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del locatore come da inventario.

TITOLO XI CONTROVERSIE

Art. 44. - Qualunque controversia dovesse insorgere tra il conduttore e il locatore circa l'interpretazione ed esecuzione del contratto, ad eccezione di quelle nelle quali la legge prevede l'intervento obbligatorio della magistratura, dovrà essere risolta da un arbitro nominato dal Presidente dell'Ordine dei Commercialisti di Aosta, il quale dovrà provvedere alla nomina entro trenta giorni dalla richiesta fatta dalla parte più diligente. Nel caso in cui il soggetto designato non vi provveda entro il termine previsto, la nomina sarà richiesta, dalla parte più diligente, al Presidente del Tribunale di Aosta.

Art. 45. - Nel caso che il conduttore dovesse sospendere per qualsiasi motivo il servizio stesso, anche parzialmente, o dovesse incorrere in gravi inadempienze, il locatore potrà dichiarare, nel suo più ampio potere discrezionale, la revoca degli incarichi senza che il conduttore possa chiedere indennizzo alcuno restando a carico dell'inadempiente qualunque conseguenza che ne dovesse derivare, o danno o spesa che dovesse scaturire al locatore stesso dall'inosservanza delle norme e disposizioni qui riportate.

TITOLO XII SPESE DI REGISTRAZIONE E CAUZIONE

Art. 46. - Ad avvenuta esecutività degli atti di aggiudicazione, sarà sottoscritto con il conduttore formale contratto di appalto.

Le spese del presente atto annesse, connesse e successive, anche per eventuali rinnovi o proroghe, sono poste a carico del conduttore.

La Ditta appaltatrice dovrà costituire cauzione sotto forma di fideiussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari a due annualità del valore dell'azienda derivante dall'aggiudicazione.

TITOLO XIII TRATTAMENTO DEI DATI

Art. 47. - I concorrenti con la presentazione delle offerte consentono il trattamento dei propri dati, anche personali, ai sensi del D.Lgs 196/2003.

TITOLO XIV NORME FINALI

Art. 48. - Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico ed inscindibile contesto.

Art. 49. - Formano parte integrante del contratto:

- l'elenco delle attrezzature (Allegato A),
- le planimetrie dei locali e di tutta l'area (Allegato B).

Art. 50. - Per tutto quanto non espressamente specificato nel presente capitolato si fa riferimento al Codice civile.