



COMUNE DI BORGOMEZZAVALLE

Provincia del VERBANO-CUSIO-OSSOLA

Via SEPPIANA N° 87 – 28846 BORGOMEZZAVALLE

Tel 0324 56260
Fax 0324 576914

info@comune.borgomezzavalle.vb.it

C.F. 02476150038
P.IVA 02476150038

CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DI PARTE DELL'IMMOBILE DENOMINATO " CENTRO POLIVALENTE " SITO IN BORGOMEZZAVALLE VIA SEPPIANA 99, PIANO MANSARDATO.

Ai soli fini del presente Bando di Gara, in seguito si intende:

Proprietario: Comune di Borgomezzavalle.

Soggetto locatario: aggiudicatario del presente affidamento.

ART. 1 (Oggetto della locazione)

Il Comune di Borgomezzavalle concede in locazione il piano mansardato dell'immobile denominato "Centro Polivalente" sito in via Seppiana 99 da destinare ad attività di casa per ferie ai sensi della LR 31/1985.

Il soggetto locatario si impegna ad esercitare in detti locali esclusivamente le attività descritte nel comma precedente e, con spese a suo totale carico, ad adempiere agli obblighi previsti dalla vigente normativa igienico-sanitaria in materia.

E' esclusa la cessione del contratto e la sub locazione.

Sono a carico del locatario le opere di manutenzione ordinaria dell'immobile e degli infissi, le opere di manutenzione ordinaria degli arredi, forniti in dotazione secondo il verbale di consistenza.

Gli interventi eccedenti la manutenzione ordinaria devono essere sottoposti alla preventiva approvazione del Comune.

Per quanto concerne i beni mobili forniti dal Comune, gli interventi di ordinaria manutenzione sono ad esclusivo carico del locatario.

Nuovi mobili restano di piena proprietà del locatario, il quale al termine della locazione non potrà esserne rimborsato, in quanto dovrà poter asportare detti beni senza arrecare alcun danno all'immobile. Le migliorie apportate all'immobile restano nella disponibilità del proprietario senza che nulla sia dovuto al soggetto locatario, fatte salve le diverse regolamentazioni concordate tra le parti anche in sede di autorizzazione.

Qualora il Centro Polivalente dovesse essere oggetto di lavori di completamento, il locatario, in caso di forzata chiusura, non potrà richiedere nessun tipo di indennizzo al Comune, ma il periodo di chiusura, dalla data di inizio dei lavori alla data di emissione del Certificato di regolare esecuzione, verrà recuperato con il prolungamento del presente contratto per lo stesso periodo.

ART. 2 (Durata della locazione)

La locazione avrà la durata di anni 5 (cinque) decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

ART. 3 (Tutela dei terzi e cose)

Il soggetto locatario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o di danno subito da terzi in relazione alle attività esercitate oggetto della propria attività ed in caso di danno provocato a cose.

Prima della stipula del contratto, il soggetto locatario dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile gravante sul locatario medesimo, per danni cagionati a terzi in conseguenza delle attività connesse alla locazione in argomento con massimale unico non inferiore a € 1.000.000,00 e polizza

assicurativa incendio per il solo rischio locativo per una somma assicurata di € 500.000,00, che tenga indenne il Comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività.

ART. 4 **(Canone di locazione)**

L'importo del canone mensile a base d'asta per la concessione della locazione è fissato in **€ 250,00 (euro cinquecento/00)**.

Il canone mensile come sopra fissato, così come aumentato dall'offerta prodotta in sede di gara dall'aggiudicatario, dovrà essere corrisposto come concordato con il Responsabile del Servizio Finanziario.

La prima rata del canone dovrà essere corrisposta prima della stipula del contratto.

Il mancato puntuale pagamento, per qualunque causa, anche di una sola rata costituisce in mora il soggetto locatario.

ART. 5 **(Obblighi ulteriori del soggetto locatario – varie)**

a) Soggetti utilizzatori della casa per ferie

Possono utilizzare la casa per ferie tutti coloro che ne facciano richiesta, purché muniti di documento di identità, e non è prevista alcuna limitazione della durata di permanenza degli ospiti.

b) Servizi forniti nella casa per ferie

Il locatario offrirà il pernottamento oltre al soggiorno negli spazi comuni individuati e si impegna a realizzare altre attività necessarie all'accoglienza ed alla promozione dell'attività (es. creazione sito internet, adesione a portali specializzati, pubblicità di ogni genere, ecc.)

Il gestore deve prevedere la fornitura dei seguenti servizi essenziali:

- Pulizia giornaliera dei locali;
- Cambio della biancheria ad ogni cambio di cliente e almeno una volta a settimana;
- Fornitura di energia elettrica, acqua calda e fredda, riscaldamento;
- Materiale di primo soccorso.

Inoltre il locatario dovrà provvedere:

- A dotarsi dei materiali di consumo necessari per i servizi di pulizia e di lavanderia;
- Ad adempiere a tutte le prescrizioni vigenti in materia di strutture ricettive (es. comunicazione giornaliera degli alloggiati, tenuta del registro degli alloggiati, ecc.);
- Ad allestire all'interno della struttura apposito spazio con il materiale turistico promozionale aggiornato da mettere a disposizione degli ospiti;

c) Periodi e orario di apertura della casa per ferie

L'apertura deve essere assicurata per almeno dieci mesi all'anno mentre per i restanti periodi dovrà essere garantita la reperibilità telefonica i cui riferimenti dovranno essere segnalati in maniera ben visibile sia all'interno che all'esterno della struttura.

Eventuali chiusure dovranno avvenire nei periodi di minore afflusso turistico, previo accordo con l'Amministrazione comunale, e comunicati in sede di denuncia di caratteristiche e prezzi agli Enti competenti.

d) Oneri locatario

Sono a carico del locatario:

- Spese per l'acquisto di ulteriori arredi e attrezzature necessarie per l'esercizio dell'attività;
- Spese per i consumi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, riscaldamento;
- Pagamento di tasse e tributi dovuti, ecc.;
- Spese di pulizia, disinfezione e disinfestazione dei locali delle strutture;
- Sorveglianza delle strutture;
- Spese per l'acquisto e l'integrazione del materiale di primo soccorso.

e) Oneri manutentivi a carico del locatario

Il locatario deve provvedere agli interventi di manutenzione ordinaria utili alla conservazione delle strutture, degli impianti e delle attrezzature, eseguendo direttamente ed a proprie spese interventi e riparazioni di modesta entità, segnalando tempestivamente al Comune malfunzionamenti, danni, guasti ed interventi necessari per il risanamento di parti strutturali degli edifici. Tali interventi, uniti a quelli di manutenzione straordinaria, restano di competenza comunale.

Eventuali interventi di modifica muraria, impiantistica od altro dovranno essere preventivamente autorizzati dal Comune.

ART. 6
(Risoluzione contrattuale)

Il Comune può risolvere il presente contratto, previa diffida, avvalendosi della clausola risolutiva di cui all'art. 1456 del Codice Civile, qualora il locatario:

- gestisca le strutture e le attività in maniera o con finalità diverse da quanto indicato nella presente contratto;
- non rispetti gli obblighi manutentivi a proprio carico;
- non abbia acquisito le necessarie autorizzazioni per l'avvio dell'attività della struttura ricettiva e non inizi l'attività entro 30 giorni dall'ottenimento dalle autorizzazioni suddette;
- non abbia corrisposto il pagamento del canone di cui all'art. 4 o di somme a qualsiasi titolo dovute al Comune;

Nel caso di scioglimento/estinzione del soggetto locatario il presente contratto si intende automaticamente risolto.

L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno oppure mediante PEC ed in tal caso le strutture dovranno essere riconsegnata al Comune entro 30 giorni dalla ricezione della comunicazione.

ART. 7
(Dati personali)

Il soggetto locatario e il locatore si autorizzano reciprocamente a comunicare a terzi i propri dati personali in relazione ad adempimenti connessi col rapporto di locazione ed in ottemperanza alla normativa vigente.

ART. 8
(Elezione di domicilio)

A tutti gli effetti del contratto, comprese le notifiche degli atti esecutivi, e ai fini della competenza a giudicare, il soggetto locatario elegge domicilio nei locali a lui locati.

ART. 9
(Forma del contratto)

Il contratto di locazione stipulato in forma scritta e registrato potrà essere modificato solo per atto scritto. Le spese per la stipula del contratto, nessuna esclusa, sono a carico delle parti nella misura del 50% ciascuno.

ART. 10
(Disposizioni finali e rinvio)

Per eventuali controversie si rimanda alla competenza del Giudice Ordinario, Foro di Verbania. Per quanto non previsto nel presente contratto si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, alle disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

IL COMUNE DI BORGOMEZZAVALLE

IL SOGGETTO LOCATARIO

Ai sensi dell'articolo 1341 C.C. le parti, di comune accordo, previa lettura del presente atto, dichiarano di approvare e sottoscrivere gli articoli 5, 6.

IL COMUNE DI BORGOMEZZAVALLE

IL SOGGETTO LOCATARIO