CAPITOLATO D'ONERI RELATIVO ALL'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEI LOCALI DI PROPRIETA' COMUNALE DA DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA "TIPO OSTELLO"/AFFITTACAMERE.

ART. 1 – OGGETTO DELLA LOCAZIONE IMMOBILIARE

1. Il Comune di Rocca Cigliè intende affidare in locazione la struttura DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINARE AD ATTIVITA' RICETTIVA "TIPO OSTELLO";

ART. 2 – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E MOBILI

Oggetto del presente bando è l'assegnazione in locazione di locali posti al piano primo del palazzo comunale denominato Centro Servizi, sito in via delle Scuole 6, per l'insediamento di un'attività di tipo ricettivo: locali siti al piano primo alla sinistra entrando dalla porta centrale con disimpegno, Soggiorno, n°2 camere, antibagno e bagno, per complessivi mq 70 come meglio individuato nella planimetria allegata sotto la lett. "A");

I locali sono corredati da servizi igienici, impianto elettrico, acqua calda e fredda, riscaldamento con stufa a pellets ed arredi da montare.

Saranno a carico del locatario l'acquisto di attrezzature per l'attività, l'eventuale modifica degli impianti, le spese relative all'energia elettrica, ai consumi idrici ed al riscaldamento, oltre ad ogni altro onere connesso alla pulizia dei locali ed alla loro manutenzione ordinaria.

Il conduttore dell'attività ricettiva avrà l'accesso esclusivo del locale oggetto del presente bando e non potrà in alcun modo limitare l'uso degli spazi comuni agli utenti ed in genere ai frequentatori dell'immobile di proprietà comunale.

Tali locali dovranno essere obbligatoriamente destinati ad attività ricettiva turistica tipo Ostello, affittacamere.

L'aggiudicatario rimane consegnatario degli immobili, degli impianti e di tutte le attrezzature esistenti, quali risultano dai verbali di consistenza e di consegna che verranno redatti in contraddittorio fra le parti prima dalla stipula del contratto.

Al termine della locazione, l'aggiudicatario dovrà riconsegnare quanto avuto in uso nello stesso stato di conservazione, salvo le vetustà, risultanti dal verbale di consistenza e consegna, mediante atto di riconsegna da redigersi in contraddittorio con il Comune.

Alla scadenza del contratto, l'aggiudicatario non potrà in alcun caso pretendere, dal Comune per qualsiasi motivo o titolo, alcun indennizzo a titolo di buonuscita o avviamento.

Il gestore ha l'obbligo di conservare le strutture e le attrezzature in buon stato e di restituirle a fine gestione, fatto salvo il deperimento d'uso, rispondendo personalmente per l'eventuale mancanza di tutte o di parte di esse.

ART. 3 – SOGGETTI AMMESSI

1. Il presente bando è rivolto ai privati, enti, associazioni, ed imprese individuali e societarie;

2. Requisiti generali

I soggetti non si devono trovare nelle seguenti condizioni: non assoggettabilità allo stato di fallimento, l'assenza di sentenze passate in giudicato per reato contro lo Stato e l'assenza di violazioni definitivamente accertate di natura fiscale, contributiva, assistenziali ovvero riferite a riciclaggio o frodi.

3. Requisiti specifici

I soggetti interessati alla partecipazione del bando devono possedere i requisiti professionali e devono essere iscritti o si dovranno iscrivere al registro imprese cod. ATECO 55.20.20 Ostelli – 55.20.51 affittacamere o similari;

I soggetti dovranno avere capacità economica e finanziaria, nonché capacità tecniche e professionali.

4. Non sono ammessi a partecipare alla gara i soggetti debitori nei confronti del Comune di Rocca Cigliè ai fini tributari (ICI, IMU, TASI, TARI, Imposta sulla pubblicità, Tassa Occupazione spazi pubblici), per servizi a domanda individuale (mensa scolastica, ecc).

COMUNE DI ROCCA CIGLIE'
Provincia di Cuneo

ART. 4 - GIORNI DI APERTURA DELL'ATTIVITA' RICETTIVA.

L'aggiudicatario dovrà mantenere aperta l'attività almeno 6 (SEI) mesi all'anno.

ART. 5 - CANONE DI LOCAZIONE

1. Il canone annuo dovuto al Comune di Rocca Cigliè per la concessione degli immobili di cui all'art. 2 sarà determinato sulla base della migliore offerta presentata dal soggetto che risulterà aggiudicatario.
2. Il canone annuo a base d'asta viene fissato in € 960,00. Il corrispettivo da versare al Comune verrà aggiornato annualmente decorso il primo anno di concessione. L'aggiornamento in aumento sarà pari al 100% dell'ultima variazione dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertata dall'ISTAT. La corresponsione del canone decorrerà dalla data di sottoscrizione del contratto.
3. Il canone annuo, nella misura contrattualmente stabilita, dovrà essere corrisposto al Comune concedente in ratei semestrali anticipati di importo equivalente. I relativi versamenti dovranno essere assicurati entro il primo giorno di ciascun semestre.

ART. 6 – DURATA, REVOCA E DECADENZA DELLA LOCAZIONE

1. La locazione dei beni immobili e mobili di cui al presente bando sarà formalizzata mediante apposito Contratto, da stipularsi tra il Responsabile dell'Area Tecnica ed il soggetto individuato a seguito della procedura di gara dopo l'aggiudicazione definitiva.
2. La violazione da parte del locatario degli obblighi e delle prescrizioni assunti, comporta l'immediata risoluzione del rapporto contrattuale, senza che il medesimo possa vantare alcunché a titolo di risarcimento danni.
3. Tutti gli oneri ed i diritti decorrono dalla data di sottoscrizione del Contratto e sono a carico del locatario.
4. Il Contratto avrà durata di 6 (sei) anni a far tempo dalla data di sottoscrizione.
5. Alla scadenza il contratto decade di fatto e di diritto senza necessità di preventiva disdetta.
6. E' fatto divieto di cedere il contratto, di locare o affidare a terzi in qualunque forma i locali concessi, nonché di cedere a terzi, anche in parte ed a qualunque titolo, l'attività ricettiva, pena la risoluzione immediata del contratto.
7. Il Comune di Rocca Cigliè si riserva altresì la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto, previo avvio del procedimento, al verificarsi di una delle seguenti circostanze:
 - cessione dell'impresa o cessazione dell'attività, oppure in caso di concordato preventivo, di fallimento, di stato di morosità persistente e di conseguenti atti di sequestro o pignoramento a carico del concessionario;
 - destinazione dei locali ad usi diversi da quelli concessi;
 - gravi e ripetute inottemperanze alle disposizioni pattuite nel Contratto di locazione;
 - grave danno all'immagine dell'Amministrazione, fatto salvo il diritto del Comune al risarcimento dei danni subiti in conseguenza della risoluzione del Contratto;
 - fruizione non autorizzata, anche parziale, del bene stesso da parte di un soggetto diverso dal soggetto assegnatario;
 - mancato versamento del canone di locazione anche di una sola rata.
9. Qualora il locatario intenda recedere prima della scadenza dal contratto deve darne preavviso scritto con un anticipo di almeno 6 (sei) mesi.
10. Il Comune si riserva altresì di esercitare il diritto di recesso nel caso si rendessero necessari interventi funzionali alla conservazione, all'adeguamento della struttura in cui sono ubicati i vani concessi, senza che il concessionario possa nulla pretendere. In tal caso il Comune concedente dovrà comunicare per iscritto la decisione di recedere inviando apposita raccomandata con avviso di ritorno con anticipo di almeno sei mesi rispetto al termine stabilito per la consegna dei locali.

ART. 7 - RILASCIO DELL'AUTORIZZAZIONE ALL'ESERCIZIO

COMUNE DI ROCCA CIGLIE'
Provincia di Cuneo

1. Il locatario dovrà provvedere ad inoltrare a sue spese la Segnalazione Certificata di Inizio di Attività (SCIA) allo Sportello SUAP del Gal Mongioie.

ART. 8 – UTILIZZO DEI BENI ASSEGNATI

1. Il locatario dovrà montare i mobili già presenti nei locali (Vedasi elenco Allegato B);
2. Il locatario non potrà apportare modifiche agli immobili e alle attrezzature concessi, se non previo consenso scritto del Comune. In tal caso le modifiche, migliorie, sostituzioni verranno acquisite al patrimonio comunale al termine della concessione.
3. La manutenzione ordinaria è in carico al concessionario.
4. Sono a carico del locatario tutte le spese di allaccio alle utenze tecnologiche o l'installazione di contatori a defalco ed il pagamento dei consumi relativi all'immobile dato in concessione.
5. Il locatario dovrà provvedere oltre alla pulizia dei locali anche alla pulizia della scala comune.

ART. 9 – CAUZIONE DEFINITIVA

1. Il concessionario, a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali ed a copertura di eventuali danni arrecati alla struttura ed al suo contenuto, è tenuto a prestare una cauzione, il cui ammontare è determinato in 12 (dodici) mensilità.
2. Tale cauzione dovrà essere competamente versata tramite bonifico bancario con la seguente causale "cauzione per locazione ostello"
3. La cauzione al termine del contratto sarà restituita, salvo non vi siano danni ai locali o mancanze di arredi.

ART. 10 - ASSICURAZIONE FURTO ED INCENDIO E R.C.T. – RESPONSABILITA' DEL GESTORE

1. L'aggiudicatario dovrà stipulare una o più polizze assicurative, per tutta la durata della concessione, con massimale pari almeno a € 100.000,00 (euro centomila/00) a garanzia di eventuali danni (incendio, scoppio, perdite e schizzi d'acqua o altri liquidi, contatti accidentali con parti attive di tensione, ecc.) alla struttura ed al suo contenuto oggetto della locazione e responsabilità civile verso terzi. All'atto della consegna dei locali, indipendentemente dalla coincidenza con l'effettivo inizio dell'attività, l'aggiudicatario dovrà depositare presso l'ente copia di dette polizze assicurative.

Allegato A: Planimetria Ostello

Allegato B: Elenco arredi in dotazione

Rocca Cigliè: febbraio 2021