

COMUNE DI FONTAINEMORE

REGIONE AUTONOMA VALLE D'AOSTA

Loc. Capoluogo n. 83 - 11020 Fontainemore (AO)

tel. n. 0125.832121 - fax n. 0125.832166

C.F. e P.IVA: 00125590075

e-mail: info@comune.fontainemore.ao.it

CAPITOLATO SPECIALE PER L'APPALTO DELL'AREA TURISTICO SPORTIVA IN LOC. COUMARIAL CON ANNESSO PUBBLICO ESERCIZIO TIPOLOGIA "A-B" DI CUI ALLA LEGGE 25 AGOSTO 1991, N. 287

Articolo 1- Oggetto

1. Il presente capitolato disciplina le modalità, gli oneri e i criteri per l'appalto-concorso della gestione dell'area turistico sportiva con annesso pubblico esercizio tipologia "A" e "B" di cui alla legge 25 agosto 1991, n. 287, ubicato in località Coumarial di proprietà comunale composto da:
 - a) fabbricato con locali destinati a bar-ristoranti cucina – deposito e servizi, al piano terreno e locale seminterrato destinato a deposito, servizio igienico per il personale, nonché struttura temporanea rimovibile destinata ad uso limitato nel tempo (dehors) annesso al fabbricato stesso;
 - b) fabbricato con locali destinati a servizi igienici pubblici e autorimessa;
 - c) area verde attrezzata;
 - d) pista sci di fondo e di sci escursionismo;
 - e) percorso vita estivo tra le località Cona e Frédé.
2. Il presente capitolato ha per oggetto la gestione operativa e anche la valorizzazione del fabbricato destinato a bar ristorante, dell'area verde attrezzata, della pista di sci di fondo e di sci escursionismo e del percorso vita siti in località Coumarial di seguito chiamato area turistico-sportiva.
Le norme di seguito elencate riguarderanno pertanto gli aspetti tecnici, organizzativi ed economici dell'attività di gestione, di valorizzazione dell'area turistico-sportiva e i relativi rapporti con l'Amministrazione comunale.

Articolo 2 – Durata, renessi e intestazione della licenza

1. L'affitto d'azienda avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data indicata sul contratto.
2. Il contratto di affitto d'azienda, alla scadenza, potrà essere prorogato per un ulteriore periodo da concordarsi, con un massimo in ogni caso di ulteriori anni sei, previa manifestazione scritta di reciproca volontà da trasmettere all'Amministrazione comunale entro mesi 6 (sei) dalla data di scadenza del contratto di affitto.
3. In caso contrario il contratto si intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria, senza ulteriori formalità o adempimenti.
4. Il locatario ha in ogni caso, la facoltà di recedere dal contratto solamente al termine del secondo anno, previa comunicazione da far pervenire con un preavviso di mesi 6 (sei) a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno.
5. L'Amministrazione comunale avrà invece la facoltà unilaterale di recedere dal contratto, al termine di ogni anno, comunicando la propria decisione al gestore almeno sei mesi prima, a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno, nonché di recedere, in qualsiasi momento, in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del gestore medesimo o per carenza dei requisiti igienico-sanitari senza alcun preavviso.
6. Le licenze commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande sono intestate al Comune di Fontainemore e saranno trasferite al locatario per la durata del contratto di affitto d'azienda; le medesime dovranno essere restituite

all'Amministrazione comunale alla scadenza del contratto ovvero alla rescissione, se precedente.

7. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria, il cambiamento della rappresentanza legale dovrà essere preventivamente autorizzato dal Comune.

Articolo 3 – Immobili e attrezzature concesse in locazione

1. Gli immobili sono concessi in locazione nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano e il locatario dovrà gestire i medesimi, rinunciando a ogni azione o eccezione nei confronti dell'Amministrazione comunale.
2. Il canone di locazione comprende altresì l'uso dei sotto indicati impianti e attrezzature:
 - **ATTREZZATURE MACCHINARI:** (fabbricati e area verde) da inventariare alla consegna al locatario; (pista di sci escursionismo e racchette) – mezzo battipista e motoslitte con carrello (da concedere in comodato gratuito con atto separato). Attrezzature per la segnaletica sicurezza e soccorso per la pista di sci escursionismo (inventario da redigersi alla consegna della gestione) saranno messi a disposizione dall'Amministrazione comunale. Il locatario dovrà curare la posa dell'attrezzatura per la segnaletica e sicurezza della pista, prima della stagione invernale e curarne il recupero e deposito al magazzino al termine della stagione. Il mezzo battipista e la motoslitte sono da utilizzarsi esclusivamente per le operazioni di manutenzione della pista di sci escursionismo e dei tracciati per racchette da neve e sci escursionismo, come da planimetria depositata presso gli uffici comunali. Il mezzo battipista e la motoslitte non possono essere adibiti al trasporto di persone estranee alla gestione.
 - **IMPIANTI:** elettrico/illuminazione – sistema idrico – termo-sanitario.
Tali impianti e attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Sono a carico del gestore le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico, quale a titolo puramente esemplificativo bicchieri, tazze, piatti, posate, stoviglie, ecc..., tovaglie, tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte del gestore stesso. Sarà, inoltre, a carico del locatario l'eventuale acquisto delle attrezzature necessarie per la pratica delle attività sportive dello sci, mountain bike, e ciaspole.
Le attrezzature del percorso vita sono installazioni fisse per le quali il locatario si limita ad eseguire le manutenzioni programmate come meglio, di seguito, specificato e a segnalare altresì all'Amministrazione eventuali anomalie.
Il locatario si impegna a dotarsi di macchina tosaerba, perforatori, seminatrice, decespugliatore per la cura del manto erboso dell'area verde attrezzata e per la manutenzione della pista di sci escursionismo e del percorso vita.
Nel caso di scadenza del contratto, il Comune potrà acquistare, previa eventuale redazione di perizia di stima, i beni mobili acquistati direttamente dal locatario.
3. Il locatario 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.
4. Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune allo scadere della concessione in perfetto stato di manutenzione, fatto salvo il normale deterioramento per l'uso. Nel caso di eventuali danni agli stessi, il gestore è tenuto alla loro immediata sostituzione con materiali nuovi e aventi le medesime funzioni.

Articolo 4 – Canone di locazione

1. Il locatario dovrà corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente in quattro rate trimestrali anticipate. La prima rata dovrà essere corrisposta alla firma del contratto.
2. Il pagamento del canone di locazione dovrà essere effettuato presso il tesoriere dell'ente.
3. A partire dal secondo anno, tale canone sarà aggiornato annualmente, in rapporto all'aumento del costo della vita fatto registrare dall'ISTAT, ai sensi di legge.
4. L'aggiornamento del canone sarà disposto con semplice richiesta del locatore, da comunicarsi mediante lettera raccomandata.
5. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata comporterà 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.
6. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non darà diritto di ritardare o di sospendere il pagamento del canone delle singole scadenze.
7. Al cessare dell'affitto d'azienda, sia il locatore che il locatario, non potranno pretendere alcuna indennità di buon uscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

Articolo 5 – Manutenzioni e oneri a carico del locatario

1. Qualora l'affittuario rilevi l'esigenza di apportare delle modifiche, seppure di piccola entità ai locali e ai relativi impianti, queste dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione comunale. Dette opere debitamente autorizzate, a fine rapporto, rimarranno acquisite gratuitamente all'ente, senza alcun obbligo di compenso.
2. Parimenti l'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc. potrà essere eseguita se non autorizzata per iscritto. Ogni miglioria apportata dall'affittuario non potrà formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo e rimarrà di proprietà dell'Amministrazione comunale.
3. Qualora il locatario realizzi interventi difformi da quelli autorizzati o senza la preventiva autorizzazione, è facoltà dell'ente 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 produrranno la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario.
5. Il silenzio o l'acquiescenza dell'ente rispetto a lavori non autorizzati non ne comportano implicita accettazione, ma avranno esclusivamente valore di tolleranza priva di qualsiasi effetto a favore del locatario.
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 dell'Amministrazione comunale.
8. Il Comune si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni e necessari, senza che il gestore possa nulla eccepire, tenendo comunque conto della stagionalità dell'azienda. In ogni caso il Comune è tenuto a dare adeguato preavviso.

9. L'affittuario dovrà 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. L'Amministrazione comunale non risponderà per eventuali danni o incidenti causati da fattori esterni (gelo, neve, mancanza di elettricità, ecc.), che sono a completo rischio del gestore e nessun indennizzo o rivalsa potrà essere avanzata al Comune per mancati incassi o improvvise chiusure.
11. Sono a carico del gestore per il solo 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 anche dei locali servizi igienici e dell'acqua calda sanitaria, 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 graverà sull'azienda, relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.
12. Al termine della gestione, i locali dovranno essere tinteggiati e sistemati a cura e spese del locatario.
13. Sono altresì a completo carico dell'affittuario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia e minuta per il locale pubblico e per la cucina destinata al pubblico, le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile al funzionamento dell'azienda da parte dell'affittuario stesso e non presenti nell'esercizio.
14. Il locatario sarà custode della struttura oggetto del contratto e l'Amministrazione comunale sarà esonerata completamente da ogni responsabilità, in qualunque caso, di danno a persone o cose.
15. Il locatario dovrà effettuare a proprie cure e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
16. Il locatario dovrà permettere in qualunque momento, a una persona delegata dall'Amministrazione comunale, 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 saranno completamente a carico e a favore del locatario e l'Amministrazione comunale non risponderà in alcun modo per ciò che ha compiuto nelle proprie funzioni il locatario stesso.
18. Il locatario si obbliga a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.
19. Il locatario non potrà pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per il passaggio della gestione dell'azienda presso le amministrazioni regionali e/o comunali.
20. Parimenti nessun indennizzo sarà 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, il locatario dovrà 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 sull'abbattimento delle barriere architettoniche.
2. Entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di affitto dell'azienda, il locatario potrà comunicare all'Ente appaltante le eventuali modifiche che propone di apportare, a sua cura e spese, per migliorarne la funzionalità.
3. L'Amministrazione comunale può autorizzare la realizzazione delle modifiche di cui al comma 2, previa verifica tecnica e amministrativa, formulando eventuali indicazioni 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 del locatario

1. È facoltà del locatario avvalersi di tutti gli ausiliari necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione del complesso aziendale.
2. Il locatario dovrà assicurare la continuità del servizio, anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie, infortuni, qualora questi superino i periodi di cui all'articolo 9.
3. Il locatario 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, nonché i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Articolo 9 – Oneri e modalità di gestione del bar e ristorante denominato

“Coumarial”

1. Il fabbricato destinato a bar e ristorante deve essere esclusivamente utilizzato per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, previa acquisizione di regolare autorizzazione amministrativa, nel rispetto delle leggi vigenti in materia (subingresso).
2. Il servizio bar dovrà essere assicurato almeno nei seguenti periodi e per almeno ore 10 giornaliere:
 - a. dal 1° gennaio al 15 aprile
 - b. dal 15 giugno al 30 settembre
 - c. dal 1° dicembre al 31 dicembre
 - d. i venerdì e i sabati dei periodi di cui alle precedenti lettere a., b. e c.dovrà in ogni caso essere assicurato il servizio serale, almeno fino alle ore 23.00.
3. Nei periodi:
 - dal 1° gennaio alla prima domenica successiva al 6 gennaio
 - dal 24 al 31 dicembre
 - dall'ultimo fine settimana del mese di giugno all'ultimo fine settimana del mese di agosto tutti i giorni
4. Il servizio ristorante dovrà essere garantito almeno nei periodi di cui al comma 2.
5. L'esercizio al pubblico potrà essere chiuso per riposo stagionale nei seguenti periodi:
 - 1 ottobre – 30 novembre
 - 16 aprile – 30 maggio
6. Il gestore può inoltre scegliere un giorno infrasettimanale per la chiusura di riposo prevista dalle leggi in vigore.
7. I periodi di chiusura del presente articolo costituiscono facoltà e non obbligo per l'appaltatore.
8. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di orari di pubblici esercizi.
9. Sono a carico del locatario le manutenzioni delle parti in legno del fabbricato (rivestimento, serramenti, tavolato, tetto e travi) da svolgersi di norma una volta ogni triennio e consistente nello specifico nella carteggiatura per eliminazione di eventuali schegge abrasive e nella verniciatura con impregnante debitamente

diluito delle panche e dei tavoli. Nelle predette prestazioni si intendono compresi le attrezzature minute necessarie per la manutenzione, la manodopera e d.p.i. Rimane a carico dell'Amministrazione la fornitura della vernice impregnante necessaria.

Articolo 10 - Oneri e modalità di gestione dei servizi igienici pubblici

1. Il locatario deve provvedere alla gestione dei servizi igienici pubblici, situati presso la struttura e presso l'autorimessa comunale, nonché alla loro accurata e costante pulizia, igienizzazione e sanificazione.
2. Dovrà altresì provvedere a installare, a sua cura e spese, un erogatore di sapone liquido e un distributore di salviette di carta per ogni lavabo, nonché rifornire costantemente il necessario sapone liquido, le salviette e la carta igienica nelle toilettes.
3. L'utilizzo dei servizi igienici è gratuito.
4. È altresì posta a carico del locatario la pulizia, igienizzazione e sanificazione di eventuali servizi igienici installati stagionalmente a servizio dell'area oggetto di locazione, nonché la fornitura dei materiali di consumo di cui al comma 2.
5. Analogo onere spetterà al locatario nel caso di realizzazione di nuovi locali per i servizi igienici nel periodo di vigenza del contratto.

Art.11 - Oneri e modalità di gestione dell'area verde attrezzata

1. È posto in capo al locatario, durante tutto l'anno, l'onere della pulizia e della manutenzione dell'intera area verde. In particolare il locatario dovrà, a titolo esemplificativo e non esaustivo, provvedere:
 - a) a svuotare i cestini portarifiuti e dotare i medesimi di adeguati sacchetti per la raccolta;
 - b) alla pulizia dell'area dai rifiuti e dai vegetali formatisi (erba secca, rami, foglie);
 - c) al taglio dell'erba su tutta l'area oggetto di locazione, ogni qualvolta la spontaneità della crescita lo richieda e comunque periodicamente ogni quindici giorni a partire dal primo giugno e fino al quindici settembre di ogni anno, anche lungo il pendio naturale delle rogge e fra le siepi, rimuovendo dall'acqua sia vegetali, sia arbusti, sia depositi di qualunque genere, nonché provvedere alla manutenzione e alla pulizia delle siepi almeno all'inizio e al termine di ogni stagione vegetativa;
 - d) allo smaltimento dei rifiuti raccolti e prodotti secondo le modalità della raccolta differenziata stabilite dal sub ato per la gestione dei rifiuti;
 - e) alla pulizia delle vasche delle fontane secondo necessità, nonché allo scarico delle acque delle stesse al termine della stagione e comunque in tempo utile per evitare danni dal gelo alle tubature;
 - f) pulizia giornaliera dei barbecue e della zona pic-nic nella sua totalità dal 15 giugno al 30 settembre. Negli altri periodi dell'anno almeno due volte a settimana e obbligatoriamente nei giorni festivi e in quelli immediatamente seguenti;
 - g) manutenzione, almeno una volta all'anno, dei tavoli, delle panche e dei barbecue;

- h) manutenzione delle staccionate da svolgersi, di norma, ogni triennio, o, comunque, ogni qualvolta fosse necessario.
2. È altresì a carico del locatario la pulizia delle aree al termine di eventi o manifestazioni organizzati dall'Amministrazione comunale.

Articolo 12 - Oneri e modalità di gestione della pista di sci da fondo e di sci escursionismo

1. Il locatario dovrà provvedere al mattino presto o la sera e, di norma, dopo ogni nevicata e settimanalmente alla battitura del circuito di sci di fondo e di sci escursionismo, secondo le condizioni e sempre previo accordo con l'Amministrazione. La cadenza settimanale di battitura deve essere ridotta quando le condizioni della pista risultino sufficientemente adeguate alla pratica sportiva.
2. La battitura delle piste interpoderali per i percorsi di sci escursionismo e ciaspole deve essere sempre concordata preventivamente con l'Amministrazione.
3. Il locatario dovrà porre in essere ogni accorgimento atto affinché la segnaletica del circuito di sci escursionismo e le attrezzature della sicurezza siano realizzate e localizzate, sul percorso, con le caratteristiche e i criteri stabiliti dal regolamento regionale n. 22/1996 e successive modificazioni e integrazioni.
4. La manutenzione della segnaletica e dell'attrezzatura per la sicurezza deve, inoltre, essere eseguita secondo necessità, al fine di garantire l'efficienza durante i periodi di apertura del circuito di sci escursionismo.
5. L'apertura e la chiusura del circuito di sci escursionismo e di sci di fondo deve essere concordato con l'Amministrazione comunale e nessun intervento richiesto o suggerito da terzi dovrà essere accolto o adottato prima di essere riferito o sottoposto al vaglio dell'Amministrazione stessa.
6. Nel periodo primaverile il locatario dovrà provvedere alla pulizia manuale o meccanica della carreggiata adibita a circuito di pista di sci di fondo o di sci escursionismo e, in particolare:
 - a) pulizia della carreggiata della pista, banchine e scarpate da: rami, pietre, rifiuti vari, ecc. per la larghezza effettiva della pista e banchine più 200 cm. circa per lato;
 - b) raccolta e trasporto a rifiuto di ogni materiale di risulta;
 - c) recupero delle attrezzature fisse e mobili per la sicurezza e segnaletica della pista e loro trasporto e deposito secondo le indicazioni dell'amministrazione comunale;
 - d) ripristino di eventuali staccionate, ecc. rimosse nel periodo pre-invernale;
7. Nel periodo pre-invernale il locatario dovrà provvedere alla pulizia manuale o meccanica della carreggiata adibita a circuito di pista di sci di fondo o di sci escursionismo e, in particolare:
 - a) taglio di erbe infestanti, rovi e arbusti e alberi di piccolo fusto sulle banchine, sulle scarpate a valle e a monte per una larghezza di circa 200 cm. dal ciglio stradale e 1 metro dal bordo esterno della muratura di sostegno e di controripa se presenti;
 - b) potatura di diradamento di eventuali rami di piante di medio e alto fusto ostacolanti la percorribilità della pista e per un'altezza di metri 5,00 dal piano viabile;

- c) pulizia della carreggiata della pista, banchine e scarpate da rifiuti organici quali foglie, rami, pietre, rifiuti vari, ecc. per larghezza effettiva della pista e banchine più 200 cm. per lato;
- d) pulizia dei muri sia di controripa che di sostegno per tutta la loro altezza e lunghezza tramite l'eliminazione delle erbe infestanti;
- e) rimozione di eventuali staccionate e altri intralci alla circolazione del mezzo battipista;
- f) sfalcio delle terre armate sia di controripa che di sostegno per tutta la loro altezza e lunghezza se presenti, pulizia reti paramassi da piante infestanti anche nella parte posteriore delle stesse compresa l'asportazione del fogliame e delle pietre di piccola dimensione depositati a tergo delle reti, se presenti;
- g) raccolta e trasporto a rifiuto di ogni materiale di risulta;
- h) posizionamento delle attrezzature fisse per la sicurezza della pista secondo le indicazioni della normativa regionale che si ritiene convenientemente di installare prima dell'inizio delle neviccate da concordarsi con l'Amministrazione comunale;
- i) posizionamento delle restanti attrezzature fisse e mobili per la sicurezza da installare all'apertura della stagione invernale.

Il posizionamento dell'attrezzatura della sicurezza oltre che sul predetto tracciato dovrà essere eseguito anche sul tracciato del percorso vita nel tratto Coumarial-Fredé. Il tutto dovrà essere eseguito a perfetta regola d'arte secondo la buona tecnica ed eventualmente su ogni altra indicazione che l'Amministrazione riterrà opportuno impartire all'atto esecutivo.

Le prestazioni relative alla battitura devono essere registrate su appositi rapportini, debitamente firmati dagli operatori che eseguono la prestazione. I rapportini firmati non potranno essere oggetto di successiva contestazione se non riguardante errori materiali. Tali rapportini devono riportare quanto sommariamente sottospesificato:

- a) tipo di operazione (battitura a seguito di nevicata, battitura in calendario, manutenzione segnaletica, località circuito pista, pista interpodereale);
- b) mezzi impiegati (battipista, motoslitte, operatore);
- c) ora inizio e termine attività, tempo impiegato.

I rapportini giornalieri delle prestazioni devono essere presentati all'ufficio tecnico entro il giorno successivo all'esecuzione della prestazione anche via mail o fax.

Per le prestazioni relative alla battitura del circuito sci di fondo ed escursionismo e percorsi ciaspole è stabilito un tetto massimo di 300 ore complessive. Le eventuali ulteriori prestazioni di battitura superiori a tale limite dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione.

Nel prezzo si intendono compresi e compensati l'avvicinamento, nel luogo dell'intervento, sia dei mezzi di lavoro (decespugliatore, motosega, motosega a comparsa, soffiatore, autocarro, pala meccanica, spazzatrice, ecc.) che della monodopera necessaria e il loro successivo allontanamento e d.p.i..

Articolo 13 - Oneri e modalità di gestione del percorso vita tratto piazzale Coumarial – bivio pista Vargno

1. Il locatario dovrà provvedere alla pulizia manuale o meccanica della carreggiata del percorso, consistente in:

- a) taglio rami e cespugli che ingombrano la carreggiata;
- b) sfalcatura meccanica con decespugliatore del manto erboso e taglio di erbe infestanti, rovi e arbusti sulle banchine, sulle scarpate a valle e a monte, per una larghezza di circa 200 cm. dal ciglio pista o bordo esterno della muratura di sostegno e, se presente, anche sulle murature di controripa;
- c) abbattimento a ceppo raso e rimozione degli alberi di piccolo fusto ingombranti la carreggiata e la fascia compresa nei 200 cm. laterali a monte e valle comprensivo della sezionatura e accatastamento in loco del legname;
- d) potatura di diradamento di eventuali rami di piante di medio e alto fusto ostacolanti la percorribilità della strada e per un'altezza di metri 5,00 dal piano viabile;
- e) rastrellatura della sede stradale, banchine e scarpate da rifiuti organici quali foglie, rami, rifiuti vari, ecc. per la larghezza effettiva della strada e banchine più 200 cm. per lato;
- f) pulizia di cunette, cordoli, pozzetti o ruscelli adiacenti la sede stradale tramite lo svuotamento dei manufatti dai materiali di qualsiasi genere e eliminazione delle erbe infestanti;
- g) pulizia dei muri sia di controripa che di sostegno per tutta la loro altezza e lunghezza tramite l'eliminazione delle erbe infestanti;
- h) sfalcio delle terre armate sia di controripa che di sostegno per tutta la loro altezza e lunghezza;
- i) pulizia di eventuali reti paramassi da piante infestanti anche nella parte posteriore delle stesse compresa l'asportazione del fogliame e delle pietre di piccola dimensione depositati a tergo delle reti;
- j) livellatura del ciottolame sulla carreggiata, laddove necessario;
- k) pulizia completa delle piazzole sede degli attrezzi del percorso vita;
- l) l'erba e i vegetali ricavati dallo sfalcio e dalla manutenzione del verde dovranno essere conferiti in modo differenziato presso la platea di stoccaggio in località Planaz;
- m) manutenzione degli attrezzi del percorso vita e staccionate da svolgersi di norma una volta all'anno, a titolo esemplificativo, ma non esaustivo carteggiatura per eliminazione di eventuali schegge abrasive, verniciatura con impregnante debitamente diluito di panche, tavoli e barbecue e controllo minuzioso delle attrezzi mediante serraggio dei bulloni, controllo cordame, catene, pannelli fissaggio a terra.

Nelle prestazioni si intendono comprese le attrezzature minute necessarie per la predetta manutenzione, nonché la monodopera e i d.p.i.. A cura dell'ente verrà fornita la vernice impregnante.

Articolo 14 – Altri oneri a carico del gestore

1. Il locatario è tenuto a mettere a disposizione dell'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, l'area verde attrezzata per manifestazioni pubbliche, scolastiche o parascolastiche o comunque patrocinata o di interesse del Comune e delle Associazioni operanti sul territorio comunale.
2. Al termine di ogni esercizio e, comunque, non oltre il 30 aprile dell'anno successivo a quello di riferimento, il locatario ha l'obbligo di trasmettere al

Comune il rendiconto della propria gestione accompagnato da una relazione atta ad evidenziare, in particolare, il numero degli utenti frequentanti (suddivisi per tipologie) e l'elenco di tutte le attività svolte durante la gestione.

3. Nello svolgimento dei vari servizi il locatario dovrà adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e tutte le cautele atte ad evitare danni a cose e persone. Incomberà sul locatario stesso ogni responsabilità civile e penale dei danni che dovessero essere provocati, anche se per causa di forza maggiore, agli addetti ai servizi, nonché ad eventuali terzi durante l'esercizio delle attività previste dal presente capitolato.
4. Il locatario indipendentemente dal fatto che la manutenzione ordinaria e straordinaria dei mezzi per la battitura delle piste è a carico dell'Ente, dovrà impegnarsi ad eseguire i controlli, oltre alla minuta manutenzione e pulizia dei mezzi al fine di garantirne l'efficienza ed evitarne i guasti per mancanza di controllo e incuria. Nel caso in cui durante la stagione, risultasse indispensabile un intervento di manutenzione straordinaria il gestore dovrà richiedere con urgenza il relativo preventivo e trasmetterlo all'Amministrazione. L'intervento potrà essere eseguito solo dopo aver ricevuto il benestare dell'Amministrazione. Nel caso comunque venissero rilevati danni consistenti dovuti a incuria e/o imperizia ovvero allo scarso innevamento, questi saranno totalmente a carico del gestore. L'Amministrazione si riserva la facoltà di verificare in qualsiasi momento, la buona condizione dei mezzi dati in comodato. Il rifornimento di carburante per il funzionamento dei mezzi è a carico del gestore.

Articolo 15 – Competenze e oneri del Comune

1. Il Comune ha diritto di vigilare sulla gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportuno richiedere al locatario. Il Comune, anche sulla scorta della documentazione (relazione annuale sulla gestione) potrà formulare sue considerazioni in merito alla gestione. Il locatario dovrà provvedere all'adempimento delle indicazioni eventualmente formulate dal Comune entro i termini stabiliti dallo stesso.
2. In caso di chiusura forzata dell'esercizio, dipendente da qualunque causa, il Comune è sollevato da ogni responsabilità di ordine civile e di risarcimento danni.
3. Il Comune, inoltre, ha il diritto di realizzare tutti gli investimenti, strutturali e non, che riterrà opportuni concernenti l'area turistico sportiva. Nulla è dovuto dal Comune a titolo di risarcimento danni, mancato guadagno o altro in conseguenza degli investimenti da lui realizzati.
4. Il Comune provvederà a fornire il materiale per la verniciatura dell'esterno dei vari fabbricati, degli arredi dell'area verde, del percorso vita, nonché le parti di ricambio degli stessi per eventuali riparazioni.

Articolo 16 – Utilizzi alternativi dell'area turistico sportiva denominata "Counarial"

1. Per un completo sfruttamento delle strutture esistenti, il locatario è autorizzato a ricercare possibili sbocchi alle proprie attività. Per investimenti utili e necessari al potenziamento e alla valorizzazione dell'area turistico sportiva il locatario dovrà preventivamente sottoporre al parere e alla conseguente eventuale approvazione del Comune i relativi progetti. Il Comune dal canto suo potrà formulare osservazioni e proposte, nonché fornire indicazioni. Si potranno, pertanto, organizzare, compatibilmente con la potenzialità delle strutture, attività sportive e complementari, manifestazioni sportive, folkloristiche, culturali

che non siano in antitesi temporalmente con attività programmate da società, associazioni e ogni altro ente operante sul territorio comunale.

2. Entro il 30 aprile di ogni anno potrà essere presentato al Comune un programma di attività per l'anno successivo con l'indicazione delle fonti di finanziamento da sottoporre all'approvazione dell'Amministrazione comunale.
3. Gli oneri relativi alla promozione di qualsiasi natura sono a carico del locatario fatti salvi eventuali accordi con l'Amministrazione.

Articolo 17 – Rapporti finanziari

1. Per l'affitto d'azienda del bar ristorante e dell'area verde, il gestore è tenuto al pagamento di un canone da stabilirsi in sede di aggiudicazione dell'appalto.
2. Il canone attivo d'affitto d'azienda viene stabilito in € 11.000,00 (undicimila/00) a base d'asta, IVA esclusa al lordo dell'aumento offerto in sede di gara.
3. L'offerta da presentare a cura dei concorrenti dovrà indicare la percentuale di aumento che sarà applicata alle annualità come sopra descritte.

Articolo 18 – Remunerazione prestazioni aggiuntive

1. Per le prestazioni rese dal gestore relative alle seguenti voci, il Comune provvederà al pagamento al termine di ogni singola prestazione, su presentazione di regolari fatture elettroniche del gestore, previo parere favorevole dell'ufficio tecnico comunale, con applicazione dei prezzi lordi sotto elencati e successiva deduzione sul totale lordo del ribasso:
 - Pulizia del percorso vita: 1 prestazione annua da eseguirsi prima dell'inizio del periodo estivo (max 30 giugno) € 2.000,00
 - Percorso pista fondo e sci escursionismo (planimetria depositata presso gli uffici comunali) manutenzione periodo pre-invernale: 1 prestazione annua da eseguirsi prima dell'inizio della stagione invernale € 2.000,00
 - Percorso pista fondo e sci escursionismo manutenzione periodo primaverile € 1.000,00
 - Battitura pista fondo e sci escursionismo ore complessive autorizzate n. 300/annue così retribuite:
 - a) Battitura pista con mezzo ceduto in comodato € 40,00/h
 - b) Ore operatore € 25,00/h
 - c) Ore operatore con motoslitte € 30,00/h

Le eventuali ulteriori prestazioni di battitura superiori a tale limite dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione.

Art. 19 – Tariffe e introiti

1. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dei locali e dell'area sono a favore del gestore.

Articolo 20 - Subaffitto

1. Non sono ammessi il subaffitto totale o parziale o la sublocazione dei fabbricati e dell'area senza il consenso scritto dell'Amministrazione comunale.
2. La non ottemperanza di quanto sopra comporta l'immediata rescissione del contratto e conseguente incameramento della cauzione prestata.
3. Il locatario è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene le operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.
4. Il locatario 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 21 – Copertura assicurativa

1. Il locatario è tenuto ad assicurare a sua cura e spese ai fini dalla stipulazione del contratto, i fabbricati destinati a bar/ristorante contro l'incendio, il furto e la responsabilità civile e per la sola responsabilità civile l'area attrezzata, compresa la zona circostante di cui all'articolo 1. A tal fine il valore degli immobili è da intendersi stimato secondo i valori di mercato, da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

Articolo 22 - Posa di strutture e costruzioni

1. In tutta l'area turistico sportiva denominata "Coumarial" è vietata la posa o la sosta di roulotte, baraccamenti, guardiole o strutture simili.

Articolo 23 – Cauzioni

1. Il locatario, prima della firma del contratto, dovrà 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 25.

Articolo 24 – Penali e rescissione del contratto

1. Trattandosi di pubblico esercizio affidato dal Comune, sono previste delle sanzioni a carico del gestore nel caso di infrazioni di lieve entità, quali disattendere le indicazioni del Comune relative alla gestione, il contegno poco riguardoso verso gli utenti, le assenze nelle ore di apertura dei locali, disservizi o interruzioni dell'attività e simili.
2. A insindacabile giudizio del Comune si applicherà 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 agli articoli 11, 12 e 13, comporterà, a insindacabile giudizio del Comune, l'applicazione di una penale fino a un massimo di € 3.000,00=.
4. La mancata effettuazione dei servizi di manutenzione ordinaria delle aree verdi prevista all'articolo 13, potrà altresì comportare il diretto intervento da parte del comune o di suoi incaricati, con addebito del costo di intervento al locatario.
5. L'eventuale inottemperanza grave o ripetuta, da parte del locatario, a una o più condizioni riportate nel presente capitolato e/o nel successivo contratto all'uopo stipulato, comporta la facoltà da parte dell'Amministrazione comunale di rescindere il contratto con comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, con sei mesi di preavviso, fatto salvo l'eventuale risarcimento dei danni.
6. Causa di rescissione è anche il mancato ottenimento da parte del locatario dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto.
7. Sono ritenute cause di rescissione del contratto da parte dell'Ente appaltatore eventuali ripetute segnalazioni di comportamento non educato e/o scorretto del locatario, collaboratori e dipendenti, nonché ripetute violazioni alle disposizioni del presente capitolato e del contratto, la chiusura senza giustificato motivo dei locali, l'abbandono della gestione e altre simili infrazioni, debitamente contestate dall'Amministrazione comunale.
8. Sono fatte salve le ulteriori cause di rescissione previste nel presente capitolato.

Articolo 25 – Termine del rapporto

1. Allo data di scadenza del contratto, i locali e l'area dovranno essere completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di proprietà del locatore; i locali dovranno essere perfettamente puliti e ordinati.
2. L'Amministrazione comunale provvederà a controllare le attrezzature e gli arredi del Comune come da inventario.
3. In caso di inadempienza del locatario agli obblighi di cui al comma 1, provvederà l'Amministrazione comunale, con ripetizione delle spese al locatario stesso, mediante prelievo sulla cauzione definitiva, di cui all'articolo 23.
4. Parimenti, saranno prelevate dalla cauzione definitiva le somme corrispondenti al valore dei beni di cui al comma 2, se assenti o inutilizzabili.

Articolo 26 – Norme in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro

1. Il locatario 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, dovrà essere consegnato al Comune.

Articolo 27 – 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 del locatario.

Articolo 28 – 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.