

# COMUNE DI AMATRICE

PROV. DI RIETI



## CAPITOLATO D'ONERI

PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE, PER LA DURATA DI ANNI SEDICI  
DELLA GESTIONE DELL'HOSTEL EX CONVENTO DI SAN FRANCESCO

### **Punto 1.**

La locazione avrà la durata di anni 16 (sedici), solari e consecutivi, decorrenti dalla data di stipula del relativo Contratto.

### **Punto 2.**

1. La gestione è prioritariamente finalizzata a consentire l'utilizzo dell'ostello dietro il pagamento di un prezzo.
2. Tutti i ricavi rivenienti dalla gestione competono al Concessionario.

### **Punto 3.**

La documentazione necessaria per partecipare alla gara deve essere prodotta dagli interessati nei termini e nei modi specificati nel relativo Bando.

### **Punto 4.**

1. Per tutta la durata della locazione e, comunque, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente concedente sono vietate:
  - a) la subconcessione, sia totale che parziale;
  - b) la locazione, sia totale che parziale;
  - c) il cambio di destinazione d'uso dell'immobile;
2. Per tutta la durata della Locazione, è vietata la cessione del Contratto, sia totale che parziale.

### **Punto 5.**

Al locatario è fatto divieto di eseguire o, comunque, di procedere a modifiche dell'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente concedente.

### **Punto 6.**

1. L'immobile viene dato in locazione per essere destinato ad attività turistiche,

culturali, ricreative e sportive e/o comunque attinenti a tali finalità e per offrire il soggiorno ed il pernottamento a famiglie o a gruppi di turisti, con gestione in forma imprenditoriale.

2. Il locatario potrà utilizzare come meglio crede l'area di pertinenza esterna, presso la quale avrà la facoltà di realizzare strutture e di porre in essere iniziative di carattere commerciale, ricreativo ed espositivo, purché in linea con le prescrizioni urbanistiche connesse alle attività di cui sopra.

### **Punto 7.**

In particolare, il locatario assume i seguenti obblighi:

- regolare l'apertura, la chiusura, la pulizia e la custodia dell'immobile;
- vigilanza, assistenza ed adempimenti igienico-sanitari, nel pieno rispetto della normativa vigente in materia, relativamente al tipo di immobile ed alle attività ivi esercitate;
- ordinaria manutenzione dell'immobile, d'intesa con i competenti organi dell'Ente concedente;
- ordinaria manutenzione delle attrezzature, degli arredi, degli accessori e di quant'altro in dotazione;
- fornire e procurare il personale qualificato – ed in possesso dei requisiti richiesti dalle vigenti normative in relazione alle mansioni cui è adibito – necessario alla gestione, alla manutenzione ed alla conduzione dell'immobile nonché, in generale, al corretto funzionamento dello stesso, garantendo i servizi minimi indicati nello stesso all'allegato A3 del Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015;
- stipulare prima della sottoscrizione del contratto, apposita polizza assicurativa RCT/RCO (Responsabilità Civile verso Terzi), con massimale minimo di € 3.000.000,00;
- stipulare prima della sottoscrizione del contratto polizza incendio sul contenuto a primo rischio assoluto per un massimale di € 2.000.000,00;
- comunicare tempestivamente ogni eventuale incidente alle Autorità competenti;
- al completamento della dotazione tecnica e tecnologica, compresi gli arredi, secondo quanto indicato all'allegato A3 del Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015.
- completamento della sala comune comprendente il locale da adibire a cucina mediante le seguenti lavorazioni:
  - Completamento impianto elettrico;
  - Realizzazione impianto di condizionamento;
  - Fornitura e posa in opera di n° 2 piccoli infissi esterni;
  - Adduzione idrica e scarico reflui;
  - Ogni altro intervento per rendere il locale conforme alle prescrizioni del suddetto allegato;

### **Punto 8.**

Senza alcun onere finanziario per l'Ente concedente, sono a totale carico del locatario, oltre ad ogni spesa annessa e connessa alla gestione (comprese quelle per l'acquisto di materiali e delle attrezzature occorrenti):

- tutte le spese relative a tasse, imposte, tributi, registrazioni ed, in generale, tutti gli oneri comunque derivanti dalla locazione dell'impianto;
- le spese per la voltura di tutte le utenze e quelle relative al consumo di acqua, gas, energia elettrica, etc.;
- le spese per l'eventuale attivazione di nuove utenze.

### **Punto 9.**

1. La gestione non potrà essere:

- sospesa, neanche temporaneamente, fatti salvi i soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati;
- abbandonata in alcun caso.

### **Punto 10.**

1. Per tutta la durata del Contratto, il locatario dovrà:

- mantenere in attività l'immobile ed assicurare tutti i servizi, ed, in particolare, quelli prima descritti connessi all'esercizio dello stesso;
- garantire l'apertura dell'immobile per almeno 9 mesi l'anno, fatta eccezione soltanto per i periodi di chiusura dovuti ai soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati.

2. Il locatario ha la facoltà di tenere chiuso l'immobile per un giorno alla settimana, ma con adeguato preavviso. Tuttavia, qualora in tali periodi fosse necessario procedere alla chiusura infrasettimanale dell'immobile per cause di forza maggiore legate all'effettuazione di interventi di manutenzione ordinaria dello stesso, il locatario dovrà informarne l'Ente concedente con adeguato preavviso ed indicandone dettagliatamente le cause.

### **Punto 11.**

1. I competenti organi dell'Ente concedente, previa intesa con il locatario, possono stabilire condizioni di accesso favorevoli per le famiglie .

2. Il locatario si impegna a garantire l'apertura e il funzionamento dell'immobile per le attività che l'Ente concedente avesse in animo di effettuare.

3. Il locatario si impegna inoltre a promuovere tutte le attività che possono essere effettuate nell'immobile da parte delle Associazioni locali, al fine di soddisfarne le esigenze di utilizzo.

4. Tutti i ricavi derivanti da tali attività competono al locatario.

### **Punto 12.**

1. Nessuna responsabilità potrà essere ascritta all'Ente concedente in ordine alla

gestione tecnica, economica, amministrativa, fiscale e contabile condotta dal locatario che, per ogni aspetto e conseguenza, se ne farà completo ed esclusivo carico restandone il solo responsabile.

2. Il locatario dovrà osservare pienamente tutte le Leggi, norme e regolamenti vigenti in materia di igiene, di sanità, di sicurezza, di sorveglianza e di funzionalità dell'immobile così come, peraltro, dovrà munirsi di qualsivoglia autorizzazione, nulla osta e quant'altro occorrente e/o necessario per l'apertura ed l'esercizio dell'immobile, restando il solo responsabile di eventuali inadempienze.

### **Punto 13.**

L'Ente concedente potrà verificare, anche con regolarità, il regolare andamento della gestione ed il rispetto del Contratto di locazione.

### **Punto 14.**

Nei casi di cessazione del rapporto, ivi compresi quelli di decadenza o di risoluzione:

- il locatario dovrà restituire l'immobile, le attrezzature ed ogni altro accessorio relativo nello stato derivante dal normale deperimento d'uso;
- il locatario non potrà asportare dall'immobile gli arredi da lui approvvigionati che saranno valutati alla luce del residuo valore di ammortamento;
- eventuali altri lavori e/o migliorie effettuate dal locatario saranno acquisiti gratuitamente dall'Ente concedente, salvo diversa pattuizione.

### **Punto 15.**

1. La violazione da parte del locatario degli obblighi da lui assunti causerà la risoluzione di diritto del Contratto di Gestione in danno del locatario, con ogni conseguenza a suo carico in ordine ai danni conseguentemente provocati all'Ente concedente.

2. L'Ente concedente potrà invocare la risoluzione del Contratto di gestione, con effetto immediato, mediante comunicazione inoltrata al locatario con raccomandata postale a.r. e senza altra formalità.

3. In particolare, costituiranno causa di risoluzione di diritto del Contratto di gestione per fatto del locatario:

- il mancato rispetto del Contratto di gestione;
- la destinazione dell'immobile ad usi diversi da quelli consentiti dal Contratto di gestione o da atti autorizzativi;
- la sub concessione, sia totale che parziale;
- la locazione, sia totale che parziale;
- la cessione del Contratto di locazione, sia totale che parziale;
- la chiusura dell'immobile al di fuori delle fattispecie stabilite;
- la mancata stipula delle polizze assicurative previste;
- le ripetute violazioni, constatate dalle Autorità competenti, alla vigente normativa riguardante l'utilizzo di personale qualificato per il tipo di attività ed il relativo trattamento economico, previdenziale, assistenziale ed assicurativo;

- le ripetute violazioni, constatate dalle Autorità competenti, alla vigente normativa in materia di igiene, di sanità e di sicurezza sul lavoro;
- il mancato ottenimento di autorizzazioni, di nulla osta e di quant'altro occorrente e/o necessario per l'apertura ed l'esercizio dell'immobile;
- la mancata tempestiva segnalazione all'Ente concedente di qualsivoglia danno, guasto o disfunzione che dovesse verificarsi all'immobile;
- la mancata fornitura degli immobili e suppellettili necessari all'avvio delle attività come previsto all'allegato A3 del Regolamento Regionale n. 8 del 7/8/2015.
- La mancata realizzazione dei lavori di completamento della sala comune nei modi e nelle forme descritte nel bando di gara.

**Punto 16.**

1. La definizione di tutte le controversie sui diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione del Contratto di gestione è demandata al Foro di Rieti.

2. Per gli effetti del Contratto di gestione, compresi quelli giudiziari il locatario eleggerà domicilio presso l'immobile in questione, ubicato in Amatrice via Roma snc.

**Punto 17.**

Per tutto ciò che non è espressamente disciplinato dal presente Capitolato d'Oneri, si rinvia alla normativa dettata dalle disposizioni di Legge in materia.

Amatrice, lì 18.07.2016

**Il Responsabile del Servizio e del Procedimento**  
Geom Danilo Salvetta