



**LOCAZIONE DEL SECONDO PIANO DELL'EDIFICIO "A. D'ANDRADE"
DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PAVONE CANAVESE**

CAPITOLATO TECNICO

ART. 1 – RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITA LA LOCAZIONE

Il Comune di Pavone Canavese è proprietario di un immobile denominato "A. d'Andrade" sito in piazza V. Veneto, nel centro storico del paese.

L'Amministrazione intende locare il secondo piano del suddetto immobile, per migliorare la ricettività turistica del Comune di Pavone, mediante una conduzione economica che miri allo sviluppo autofinanziato della struttura da parte del Conduttore e che produca una gestione senza oneri a carico del Comune.

Il complesso immobiliare si sviluppa su tre piani fuori terra.

a) Il primo livello, posto al piano terra, comprende:

- il locale biblioteca, il locale mediateca e il locale ingresso da Via G. Quilico n.1 utilizzato come infopoint e segreteria della biblioteca, il quale, inoltre, offre l'accesso tramite ascensore e scale interne ai piani superiori;
- Bagni aperti al pubblico compreso quello per disabili;
- l'accesso esterno tramite scale da Piazza Vittorio Veneto.

b) Il secondo livello, posto al piano primo, escluso dalla presente locazione, potrà in seguito a ristrutturazione essere utilizzato per mostre / conferenze / esposizioni per periodi concessi e concordati con l'Amministrazione Comunale a seguito di appositi preventivi accordi;

c) Il terzo livello, posto al secondo piano, è destinato all'attività di pernottamento, attività di accoglienza / ristoro e attività di carattere culturale e di valorizzazione del territorio.

Sono pertinenze del secondo piano dell'edificio principale, oggetto del presente Capitolato, il terrazzo, la scala di accesso esterno da Piazza Vittorio Veneto (di cui si riserva l'utilizzo il Comune fino al primo piano), il locale ingresso da Via G. Quilico 1 e il bagno per disabili (utilizzo in accordo con i gestori della biblioteca civica) le scale interne e l'ascensore (di cui si riserva l'utilizzo il Comune fino al primo piano).

Tali pertinenze sono da intendersi parte integrante del secondo piano dell'edificio e dovranno essere mantenute a carico del Conduttore.

Attualmente il terzo livello (secondo piano) è strutturato per 6 posti letto ma ha una potenzialità di ulteriori 13 posti letto. In tal caso l'aggiudicatario dovrà necessariamente realizzare due bagni di

dimensione minima di mq 4 ciascuno (a norma con le disposizioni previste dalla L. 13/89 e s.m.i.).

Il conteggio dei posti letto viene effettuato considerando la sistemazione anche in letti a castello.

Ai fini del presente capitolato si indicano le attività che possono essere gestite all'interno dei locali dell'edificio "Alfredo d'Andrade":

Casa per Ferie: strutture attrezzate per il soggiorno temporaneo di persone singole o di gruppi, organizzate e gestite, per il conseguimento di finalità sociali, culturali, religiose o sportive, da soggetti privati, da enti pubblici e da associazioni senza scopo di lucro, nonché da enti o aziende per il soggiorno dei propri dipendenti e dei loro familiari. Oltre ai soggetti in precedenza indicati, nelle case per ferie possono essere ospitati dipendenti e familiari di altre aziende o di altri enti con cui viene stipulata apposita convenzione.

Ostelli: strutture attrezzate per il soggiorno e il pernottamento temporaneo e prevalente dei giovani e dei loro accompagnatori, gestite a fini di turismo sociale e giovanile da soggetti pubblici, da enti o associazioni riconosciute senza scopo di lucro, nonché da operatori privati con finalità di carattere economico.

In entrambe le strutture è consentita, previo adeguamento dei locali da parte del conduttore, la preparazione e/o la somministrazione di alimenti e bevande per le persone alloggiate e per i loro accompagnatori, nonché per coloro che le utilizzano in conformità delle finalità cui le stessa sono destinate.

ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Il presente bando ha per oggetto la locazione vincolata all'offerta presentata, del secondo piano dell'edificio "A. d'Andrade" sito in Pavone Canavese, Piazza Vittorio Veneto, con l'impegno da parte del conduttore a:

- a) creare e gestire un'attività ricettiva di "Casa per Ferie", conforme alla normativa regionale. In base a quanto presentato nel progetto di offerta tecnica sarà ammissibile anche la tipologia di "Ostello", come previsto dalla L. R. 13 /2017 e dal regolamento 4/2018;
- b) sistemare l'accesso ai locali;
- c) acquistare arredi interni per la preparazione e la somministrazione di alimenti e bevande per le persone alloggiate, per i loro accompagnatori, nonché per coloro che utilizzano la struttura in conformità delle finalità cui la stessa è destinata;
- d) effettuare attività di promozione della struttura.

La destinazione d'uso è vincolata a Casa per Ferie o Ostello.

E' vietata qualsiasi modifica della destinazione non espressamente e preventivamente autorizzata dal Comune conduttore secondo quanto disposto dal relativo contratto di locazione e relative norme di Legge, pena l'immediata decadenza della locazione.

ART. 3 – ATTIVITA' OBBLIGATORIE DEL CONDUTTORE E TEMPISTICHE

ATTIVITA' DI RICETTIVITA'

Il Conduttore è tenuto ad avviare una Casa per Ferie / Ostello, provvedendo a tutte le incombenze di

carattere autorizzativo dell'attività ricettiva e di sistemazione dei locali.

L'attivazione dovrà avvenire nel termine di mesi 6 dalla stipula del contratto di locazione dell'immobile, salve motivate cause di forza maggiore.

SISTEMAZIONE LOCALI

Il Conduttore è tenuto ad effettuare lavori di manutenzione della struttura per renderla funzionale all'attività da svolgere, consistenti in:

- sistemazione, imbiancatura e rattoppo parti di cui necessita il vano scale esterno (uscite di emergenza);
- sistemazione, imbiancatura e rattoppo parti di cui necessita il vano scale interno;

Il costo presunto dei lavori è quantificato in circa € 10.000,00;

I lavori di manutenzione delle scale dovranno essere completati entro 12 mesi dalla consegna dell'immobile.

ACQUISTO ARREDI INTERNI

Spetta al Conduttore l'acquisto degli allestimenti necessari per l'arredo delle camere come letti, comodini, materassi, armadi, tendaggi, etc ad integrazione di quanto già presente nella struttura (vedi inventario).

Il Conduttore, inoltre, per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande è tenuto alla realizzazione di un'area dedicata e all'acquisto dei relativi arredi.

Il Conduttore, nell'offerta tecnica, proporrà l'acquisto di arredi in base al proprio progetto di sviluppo dell'attività ricettiva.

Sarà a carico del Conduttore sia la fornitura che il montaggio degli arredi proposti.

Gli allestimenti forniti dovranno essere conformi alle vigenti normative sulle strutture alberghiere, oltre a quelle di sicurezza degli ambienti ed in materia di classificazione per il rischio incendio.

Attualmente presso la struttura sono già presenti gli arredi delle camere da letto e dei bagni, come da inventario allegato al presente capitolato.

Allo scadere della locazione gli arredi acquistati rimarranno di proprietà del Comune di Pavone Canavese.

L'allestimento proposto in offerta dovrà essere completato entro 1 anni (12 mesi) dalla consegna dell'immobile, durante tale periodo potranno essere utilizzati gli arredi attualmente presenti nella struttura previa verifica delle idonee condizioni di utilizzo e igienico-sanitarie.

Le soluzioni di arredo e i lavori di manutenzione proposti dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione comunale.

ATTIVITA' DI PROMOZIONE DELLA STRUTTURA

Il Conduttore dovrà porre in essere tutte le attività di promozione della struttura con i beni, i servizi offerti e la programmazione di eventi promossi nel territorio comunale, durante tutto il periodo di locazione, secondo quanto indicato in sede di gara.

ART. 4 - CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI

Il secondo piano della struttura e le aree pertinenziali verranno consegnati nello stato di fatto e di diritto in cui oggi versano e di cui si dichiara di averne preso esatta conoscenza, con rinuncia a qualsivoglia eccezione in merito allo stato d'uso, alla disposizione e/o alla loro funzionalità; gli stessi formeranno dunque oggetto di contratto nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della stipulazione.

Il conduttore sarà tenuto al rispetto della destinazione d'uso dell'immobile locato.

Resta vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal Comune locatore, in quanto l'Amministrazione Comunale intende migliorare la ricettività turistica del Comune di Pavone C.se, mediante una conduzione economica che miri allo sviluppo autofinanziato della struttura da parte del conduttore e che produca una gestione senza oneri a carico del Comune, intendendo l'attività turistica nel senso più ampio del termine.

Tutte le autorizzazioni necessarie all'avvio dei lavori da effettuarsi sull'immobile nonché delle attività svolte in esso saranno a esclusivo carico del Conduttore.

L'immobile sarà assegnato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, pertanto non vi sarà luogo ad azione per lesione, né ad aumento, né a diminuzione del canone, per qualunque errore nella descrizione dei beni stessi e/o nell'indicazione delle superfici, dovendosi intendere questi elementi come conosciuti ed accettati espressamente nel loro complesso.

Tutti i miglioramenti, riparazioni, addizioni, allacciamenti di reti sull'immobile e quant'altro effettuato dal conduttore, resteranno, alla cessazione della locazione, per qualsiasi causa si verifichi, acquisite all'immobile a beneficio del Comune, senza che il Locatore o altri possano pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti anche parziali, né in ogni caso il valore di detti miglioramenti o addizioni potrà compensare eventuali deterioramenti della cosa locata.

Il Comune potrà ispezionare i locali locati, dandone preavviso alla Conduttore a mezzo posta elettronica almeno 2 giorni prima della visita, ogni qualvolta lo ritenga necessario. In caso di motivata urgenza, sarà riconosciuta al Locatore la possibilità di ispezionare i locali senza alcun preavviso.

ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE – MODALITA' CONSEGNA LOCALI

Valutato l'investimento richiesto per l'avvio dell'attività quantificato in presunti € 10.000,00 e tenuto conto che la porzione di immobile destinata a locazione ha destinazione commerciale, il contratto di locazione della porzione di immobile e delle relative aree di pertinenza avrà la durata pari ad anni 6 (sei), con decorrenza dalla data di stipulazione del contratto e lo stesso potrà essere rinnovato, alla scadenza, per ulteriore periodo di anni 6 (sei), senza ulteriori proroghe.

L'immobile verrà consegnato al Conduttore con la stipula del contratto.

Previa richiesta scritta del Conduttore e sulla base di apposito accordo con l'Amministrazione potranno essere affidati ulteriori servizi speciali, strumentali o connessi o utili al perseguimento degli obiettivi fondamentali della locazione, durante il periodo della sua validità.

È espressamente escluso il tacito rinnovo della locazione alla sua scadenza.

Alla scadenza del contratto lo stesso cesserà di avere ogni effetto senza che sia necessaria alcuna comunicazione di disdetta; entro tale termine il Conduttore dovrà formalmente restituire i beni mobili e immobili ricevuti in locazione, allo scopo sarà redatto apposito verbale in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

Il Conduttore potrà recedere dal contratto prima della scadenza con preavviso di almeno sei mesi

per gravi motivi, In tal caso ogni intervento strutturale, miglioria e gli arredi acquisiti rimarranno di proprietà dell'Amministrazione senza che nulla sia dovuto dal Comune.

La consegna dei locali avverrà in contraddittorio tra le parti mediante redazione di apposito verbale dal quale risulterà lo stato di conservazione degli ambienti e degli impianti tecnologici, nonché la consistenza e lo stato d'uso degli arredi e delle attrezzature presenti.

Con la sottoscrizione del predetto verbale, il Conduttore accetta i locali nello stato di fatto in cui si trovano, riconoscendone l'idoneità.

Alla scadenza della locazione si procederà ad una ricognizione dello stato di consistenza e di conservazione dei locali rispetto alla situazione esistente al momento della consegna, come indicato all'art. 13.

Alla scadenza della locazione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal Conduttore.

Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna della struttura redatto in contraddittorio fra le parti.

Qualora alla riconsegna della struttura si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, beni mobili, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del Conduttore, essi verranno stimati e imputati al Conduttore che dovrà quindi provvede alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate dall'Amministrazione Comunale.

In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione il Comune escuterà la garanzia appositamente costituita, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

ART. 6 – CANONE DELLA LOCAZIONE E SUO VALORE

Il canone annuo dovuto dal Conduttore sarà quello risultante dalla gara sulla base dell'offerta migliore formulata dai partecipanti in relazione al rapporto qualità/prezzo.

L'importo minimo del canone di locazione è fissato per i primi tre anni in € 100,00 mensili e dal quarto anno in € 150,00 mensili aggiornato alle variazioni ISTAT (presunto 8%) il 5° e il 6° anno.

Il canone di locazione a base di gara è fissato in € 9.450,00 ed è soggetto ad offerte in aumento.

Il canone di locazione dovrà essere versato trimestralmente, a scadenza anticipata, non oltre il 10 del primo mese del trimestre di riferimento.

Il corrispettivo a favore del Conduttore consisterà nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente il bene, per la durata di 6 anni, dalla stipula del contratto.

Il mancato pagamento del canone di locazione, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione della locazione.

La decorrenza dell'obbligo del pagamento del canone è fissata dal giorno di stipula del contratto.

Eventuali contestazioni inerenti l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente capitolato tecnico non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

Al fine della valutazione da parte del concorrente della propria offerta, secondo i resoconti forniti nelle gestioni delle annualità precedenti, si precisa che le spese relative alle utenze (luce, acqua, gas) risultavano pari a presunti € 3.600,00 circa ogni anno oltre TARI annua di circa € 600,00.

ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

Oltre al pagamento del canone di locazione, il conduttore è tenuto ad effettuare a sua cura e spese, senza aver diritto ad alcun compenso di sorta dal Comune, tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dei locali siti al secondo piano oggetto della locazione e dell'area pertinente (scale di accesso interne ed esterne e terrazzo), a fini conservativi.

Il Conduttore dovrà inoltre accollarsi gli oneri dei tributi ordinari spettanti ai conduttori, in specie la TARI di circa € 600,00.

Il Conduttore dovrà, a proprio esclusivo onere e carico, mantenere gli impegni ambientali (certificazioni, riduzione della produzione di rifiuti, uso di materiali ecocompatibili etc.) secondo quando da lui indicato in offerta.

I lavori di manutenzione ordinaria o di adattamento che il Conduttore ritenesse di dover o voler effettuare, non dovranno alterare la struttura organica dell'immobile ed il piano relativo dovrà essere preventivamente sottoposto al benestare del Comune, oltre che, per le finalità di tutela, agli Uffici competenti. Le opere dovranno essere eseguite sotto la sorveglianza del Comune e con la responsabilità da parte del Conduttore di eventuali danni che, nel corso dei lavori, dovessero derivare all'immobile, a persone e cose. I lavori resteranno acquisiti dal Comune, senza che il Conduttore possa pretendere compensi o indennizzi di alcun genere. Sarà però facoltà del Comune esigere che il Conduttore provveda, a sua cura e spesa al ripristino dell'immobile nello stato in cui si trovava all'inizio della locazione. In caso di inadempienza l'Amministrazione provvederà d'ufficio in danno del Conduttore, cui saranno addebitate le spese occorse.

Il Conduttore si obbliga, inoltre, ad osservare le seguenti prescrizioni:

- l'esercizio dovrà essere condotto con professionalità e decoro e i locali nonché i mobili e tutto il materiale destinato all'attività dovranno essere mantenuti in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente a tutte le norme in materia di igiene e sanità pubblica, sicurezza dei lavoratori, emanate o da emanarsi dalle autorità competenti;
- libero accesso del personale del Comune, incaricato del controllo;
- divieto di apportare modifiche alle strutture, se non preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale;
- prevedere, oltre che alla manutenzione ordinaria, alla pulizia dei locali, delle scale interne ed esterne, del terrazzo e del bagno disabili sito al piano terra (quest'ultimo nel solo caso di utilizzo), compreso il materiale di consumo e pulizia;
- sarà a carico del Conduttore la fornitura di ogni e qualsiasi materiale e/o attrezzatura, necessari per l'espletamento della gestione. Dette attrezzature rimarranno di proprietà del Conduttore e potranno essere asportate o cedute al termine dell'appalto, purché la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi già forniti. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione o cessione senza arrecare pregiudizio, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà al Comune, senza diritto per il Conduttore di pretendere alcunché.

In particolare risultano obblighi del Conduttore:

Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria e periodica dei locali, impianti, arredi ed attrezzature secondo le normative vigenti, atta a far sì che gli stessi vengano riconsegnati all'Amministrazione comunale, al termine della locazione, in perfetto stato di efficienza e funzionalità, tenuto conto del naturale

deperimento dovuto al tempo ed all'uso secondo norma del codice civile.

Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri derivanti dall'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3, comma 1 lett.a del D.P.R. 380/2001, compresi gli adempimenti di cui al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i. relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la conduzione di detti interventi di manutenzione ordinaria. Il Conduttore è, a tutti gli effetti, committente degli interventi stessi, ed è pertanto relativamente a essi tenuto a vigilare, per quanto di competenza, sulla esecuzione in sicurezza e a regola d'arte dei lavori commissionati. La manutenzione ordinaria comprende tutti gli interventi di riparazione e rinnovamento delle finiture dell'edificio e degli arredi ed attrezzature e tutti gli interventi necessari per mantenere in efficienza ed in stato decoroso i locali, gli impianti e il controllo annuale della centrale termica in uso al Conduttore che, nel godimento di tale struttura, deve usare la diligenza del buon padre di famiglia. Sono pertanto a carico del Conduttore anche tutte quelle opere edili che riguardano parti limitate delle finiture dell'edificio e delle attrezzature, come di seguito sommariamente descritte, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- Ripristino degli intonaci interni compresa le scale di accesso;
- Ripristino di tutte le tinteggiature di murature interne comprese le scale di accesso;
- Riparazioni idrauliche consistenti in piccole perdite, sostituzione di rubinetti, gruppi miscelatori, guarnizioni, piccole saracinesche di diametro compreso tra 1" e 3/8" e in via generale ciò che si intende per "pezzo speciale";
- Riparazioni elettriche, consistenti nella sostituzione di singole prese, interruttori, interruttori bipolari e/o magnetotermici e differenziali, sostituzione di coperchi di quadri elettrici rotti o danneggiati, sostituzione di lampade, da eseguirsi ovviamente solo con l'ausilio di ditte abilitate che, a seconda dell'intervento realizzato, dovranno rilasciare la dovuta dichiarazione di conformità di quanto eseguito;
- Pulizia ordinaria e straordinaria di tutto il piano secondo dell'edificio;
- Verifica periodica degli impianti elettrici e della messa a terra del secondo piano dell'edificio così come richiesto dalla normativa vigente.

Spese di gestione/utenza

Sono a carico del Conduttore tutti gli oneri derivanti dalla gestione ordinaria per il funzionamento della struttura, ivi compresi gli adempimenti di cui al D.Lgs n. 81/2008 per quanto applicabili relativamente al personale dipendente e/o alle imprese impiegate per la gestione stessa.

Pertanto detta voce comprende le spese per:

- energia elettrica (contatore non indipendente ma il piano è dotato di conta-ore)
- gas metano (contatori con sistema di rilevazione interna)
- acqua potabile, depurazione e fognatura (contatore al momento non indipendente ma verranno installati idonei contatori a carico del Comune)
- tassa raccolta rifiuti
- telefono (attualmente mancante)
- pulizie ordinarie e straordinarie
- disinfezioni, disinfestazioni, derattizzazione, etc.

- vigilanza attiva e passiva
- prestazioni e forniture ditte esterne per manutenzioni ordinarie e straordinarie
- spese derivanti da ogni altro onere gestionale non espressamente indicato.

Sono altresì a carico del Conducente tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione del contratto di affidamento della locazione di servizio, quali scritturazione, bolli e registrazione in caso d'uso, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione.

Spese di Personale

Il Conducente dovrà garantire, a proprio carico, personale con le capacità e qualifiche professionali necessarie per un'ottimale conduzione dell'attività.

I rapporti contrattuali del personale addetto alle attività gestite dal Conducente sono esclusivamente in capo allo stesso, risultando esclusa qualsiasi rivalsa di lavoro di subordinazione o sussidiarietà in capo all'Amministrazione Comunale concedente.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da ogni responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni di opera che siano poste in essere per qualsiasi motivo tra il Conducente ed i terzi.

Qualora il Conducente risulti inadempiente con il versamento dei contributi previdenziali ed assistenziali e/o con il pagamento delle retribuzioni correnti dovute in favore del personale addetto al servizio affidato in locazione, compresi i soci-lavoratori qualora trattasi di cooperativa, e delle disposizioni degli Istituti previdenziali per contributi e premi obbligatori, l'Amministrazione, previa contestazione al Conducente delle inadempienze predette, si riserva il diritto di risolvere il contratto di gestione in essere senza che il Conducente possa opporre eccezioni né aver titolo al risarcimento di danni.

Altri oneri a carico del Conducente

Per l'intero periodo della locazione il Conducente si impegna ad effettuare la promozione pubblicitaria della struttura attraverso i propri canali.

Il Conducente dovrà, nello spirito e negli intenti che hanno favorito la realizzazione della struttura, promuovere ed incentivare il turismo giovanile e scolastico principalmente, coinvolgendo anche associazioni ed organismi presenti nel territorio, e collegandosi alle reti internazionali esistenti delle Case per Ferie / Ostelli.

Divieti e principi etici:

È fatto divieto di installare apparecchiature per il gioco d'azzardo e acquisizione dei relativi marchi pubblicitari.

Obblighi di gestione/rendiconti:

Il Conducente assume mandato di gestione, nel rispetto delle normative igienico-sanitarie, contabili, amministrative e fiscali.

Si impegna altresì a presentare annualmente al Comune, entro il 31 Maggio di ogni anno, il rendiconto consuntivo/economico della gestione e i dati di affluenza dell'anno precedente, come indicato al successivo art. 19.

Obblighi generali

a) apertura, chiusura e conduzione della struttura turistico-ricettiva;

- b) controllo e vigilanza sugli accessi, sul diligente utilizzo dei locali da parte degli utenti, impedendo l'accesso ai non autorizzati;
- c) operare nel rispetto di canoni di correttezza, cortesia, gentilezza nei confronti di chiunque frequenti la struttura;
- d) custodia dei locali, degli impianti, arredi etc;
- e) assolvimento di tutte le operazioni di pulizia giornaliera e programmata e ogni qualvolta se ne presenti la necessità, dell'intera struttura data in locazione;
- f) scrupolosa osservanza delle norme vigenti, o che in prosieguo dovessero essere emanate, in materia igienico-sanitaria, per la prevenzione e il controllo della legionellosi, di sicurezza e di prevenzione degli infortuni e degli incendi;
- g) pagamento di tutte le spese inerenti la gestione dell'impianto (spese inerenti ai consumi delle varie utenze, oneri, tasse, organismi di accreditamento ecc.);
- h) redazione, in applicazione della normativa vigente, del Documento di Valutazione dei Rischi, del Piano di Emergenza e conseguente nomina, anche laddove il Conduttore si avvalga di volontari in luogo di dipendenti, di:
 - un responsabile del servizio prevenzione e protezione;
 - l'addetto/i antincendio;
 - l'addetto/i al pronto soccorso;con la precisazione che, in conformità alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni, non configurandosi rischi d'interferenze nell'esecuzione del servizio con il personale dell'Amministrazione comunale, non sono stati stimati oneri per la sicurezza e non si è proceduto alla redazione del Documento unico di valutazione dei rischi da interferenze (D.U.V.R.I.);
- i) ogni altro onere di gestione, anche imprevisto o sopravvenuto durante il periodo di locazione.

Trattamento dei dati personali

Il Conduttore dovrà trattare i dati personali dei propri utenti nel rispetto dei principi fissati all'articolo 5 del Regolamento (UE) 2016/679 e all'articolo 24, paragrafo 1 mettendo in atto misure tecniche e organizzative adeguate per garantire che il loro trattamento sia effettuato conformemente al suddetto Regolamento.

ART. 8 – ONERI A CARICO DEL COMUNE

Restano a carico del Comune le spese relative all'assicurazione per incendio e responsabilità civile inerenti l'intera struttura, il furto per i beni di proprietà comunale e la manutenzione straordinaria.

ART. 9 - TARIFFE

Il Conduttore è autorizzato a riscuotere le tariffe del servizio ricettivo e gli introiti derivanti dalla riscossione, che saranno completamente riconosciuti nei ricavi di sua spettanza.

Il Conduttore potrà concordare con l'Amministrazione eventuale tariffe agevolate su esigenze

specifiche della stessa.

ART. 10 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI

Il Conduttore garantisce l'apertura della struttura in linea di massima durante tutto l'arco dell'anno secondo quanto stabilito dalla normativa in essere; eventuali chiusure dovranno essere comunicate al Comune.

ART. 11 - ASSICURAZIONI E GARANZIE

Il Conduttore si impegna a tenere completamente sollevata ed indenne l'Amministrazione comunale da qualsiasi danno, azioni o ragioni che possano essere avanzate da parte di terzi in rapporto all'utilizzazione da esso fatta del bene in locazione e in conseguenza della locazione di che trattasi.

Cauzione a garanzia:

A garanzia del regolare adempimento delle obbligazioni di corretta gestione di cui al presente disciplinare tecnico, il Conduttore dovrà prestare, in sede di stipula di contratto, idonea **cauzione definitiva o fidejussione per l'importo PARI AL 10% DEL CANONE CONCESSORIO OFFERTO per l'intera durata della locazione (6 anni) a garanzia del regolare funzionamento del servizio di gestione**, che sarà svincolata dopo la scadenza della locazione medesima, previo accertamento della correttezza della gestione, anche in ordine allo stato di manutenzione dei locali e di avvenuto adempimento di tutti gli obblighi ivi previsti.

Il Conduttore, con effetto dalla data di decorrenza della locazione, si obbliga a stipulare con primario Assicuratore e a mantenere in vigore per tutta la durata della medesima, un'adeguata copertura assicurativa, contro i rischi di:

Responsabilità Civile verso Terzi (RCT):

atta a garantire danni arrecati a terzi (tra i quali l'Amministrazione comunale) in conseguenza di fatti verificatisi in relazione all'attività oggetto della presente locazione, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata. Tale copertura (RCT) dovrà avere un massimale "unico" di garanzia non inferiore a Euro 2.000.000,00 per sinistro, Euro 1.500.000,00 per persona, Euro 500.000,00 per cosa e prevedere tra le altre condizioni anche la specifica estensione alle attività:

- preparazione, somministrazione di cibi e bevande;
- conduzione dei locali, compresa l'attività in essi svolta, delle strutture e utilizzo dei beni; committenza di lavori e servizi;
- danni a cose di terzi da incendio sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 300.000,00 per sinistro/anno;
- danni ad immobili attigui e/o confinanti di terzi;
- danni subiti da persone non in rapporto di dipendenza con il Conduttore, che partecipino all'attività oggetto della locazione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.);
- danni cagionati a terzi da persone non in rapporto di dipendenza con il Conduttore, che partecipino all'attività oggetto della locazione a qualsiasi titolo (volontari, titolari di contratti di collaborazione, ecc.), inclusa la loro responsabilità personale; interruzioni o sospensioni di

attività industriali, commerciali, agricole, artigianali o di servizio o da mancato uso a seguito di sinistro garantito in polizza, sino alla concorrenza di un importo non inferiore ad € 500.000,00 per sinistro/anno;

Tale polizza deve prevedere apposita clausola di copertura estesa oltre che alle cose anche a utenti e personale.

L'A.C. resta in ogni caso sollevato da qualsiasi responsabilità diretta e indiretta e di qualsiasi natura derivante dalle attività di cui al presente.

Eventuali danni arrecati alla struttura, alle attrezzature ed agli impianti imputabili a negligenza e/o imperizia della gestione, da verificarsi comunque di volta in volta da parte dell'A.C. resteranno a carico del Conduttore. Qualora l'ammontare dei danni non fosse coperto da polizza assicurativa potrà essere recuperato avvalendosi della cauzione definitiva.

Responsabilità Civile verso Prestatori di Lavoro (RCO):

Per infortuni sofferti da Prestatori di lavoro addetti all'attività svolta, ed oggetto della locazione (inclusi soci o prestatori di lavoro, subordinati e parasubordinati, di cui il Conduttore si avvalga) comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata.

Tale copertura dovrà avere un massimale di garanzia non inferiore Euro 2.000.000,00 per sinistro e Euro 2.000.000,00 per persona.

L'Amministrazione comunale, mediante la propria polizza assicurativa a tutela della responsabilità civile verso terzi, è assicurata per quanto la stessa sia civilmente tenuta a rispondere ai sensi di Legge per danni involontariamente cagionati a terzi, in relazione alla proprietà dei soli immobili e degli impianti, a meno che il Conduttore non produca variazioni e modifiche senza apposita autorizzazione o ne faccia un uso non corretto.

L'operatività o meno delle coperture assicurative tutte, così come l'eventuale inesistenza o inoperatività di polizze RCT non esonerano il Conduttore - che invierà copia delle polizze all'Amministrazione comunale - dalle responsabilità di qualunque genere su di esso incombenti né dal rispondere di quanto non coperto - in tutto o in parte - dalle suddette coperture assicurative. Qualora le coperture sopra descritte prevedano scoperti e/o franchigie per sinistro, resta inteso che gli importi delle stesse restano ad esclusivo carico del Conduttore; pertanto gli importi degli indennizzi eventualmente dovuti ai danneggiati verranno risarciti integralmente.

Premesso che i locali, strutture e altri beni affidati in locazione dall'Ente sono assicurati a cura del Comune medesimo contro i rischi di incendio e responsabilità civile e altri rischi accessori, e che il Comune si impegna a mantenere efficace per tutta la durata della locazione la predetta copertura assicurativa, ove è specificatamente riportata espressa clausola di rinuncia (salvo il caso di dolo) al diritto di surroga dell'assicuratore (di cui all'art. 1916 C.C.) nei confronti del Conduttore per quanto risarcito ai sensi della polizza stessa, si fa presente che non sono oggetto di copertura assicurativa i beni mobili di proprietà del Conduttore, così come non sono oggetto di copertura assicurativa i beni mobili dati in uso e/o comodato al Conduttore da soggetti terzi.

ART. 12 - PENALITA' SPECIFICHE

Per inosservanze ed inadempimenti al presente Capitolato Tecnico, il Responsabile del Servizio competente o suo delegato applicheranno, previa contestazione scritta, le seguenti penali:

- a) per ogni giorno di chiusura ingiustificata della Casa per Ferie/Ostello: € 50,00 (euro cinquanta);
- b) per interventi di manutenzione ordinaria non effettuati, per il non rispetto delle tempistiche indicate negli obblighi contrattuali all'art. 3 e per interventi di pulizia e mantenimento in efficienza dei locali e beni mobili non effettuati, tali che se ne pregiudichi l'immagine di decoro della struttura: € 100,00 (euro cento) con obbligo sussidiario di effettuare comunque tali interventi.

L'Amministrazione Comunale potrà attendere il pagamento diretto entro il termine di 30 giorni dalla contestazione dell'addebito o, in alternativa, valersi direttamente della cauzione di garanzia.

ART. 13 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA

All'atto della consegna della struttura verrà redatto un verbale in contraddittorio tra il competente ufficio a ciò delegato ed il Conduttore. Tale verbale individuerà la consistenza dei locali, degli arredi ed attrezzature ed il loro stato di conservazione. Successive implementazioni di attrezzature eseguite dalla proprietà in corso di contratto, saranno oggetto di integrazione del predetto verbale con le medesime modalità di redazione.

Alla scadenza contrattuale, l'immobile, le sue pertinenze e i beni mobili dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta. Alla scadenza contrattuale i locali dovranno essere restituiti al Comune liberi da persone o cose.

Al termine della locazione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune per i lavori effettuati, che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile nello stato di fatto in cui si trova.

All'atto della restituzione dei locali verranno verificati il verbale originario e le eventuali successive integrazioni per appurare che lo stato delle strutture ed attrezzature risponda alla normale usura del tempo.

Ogni danno accertato comporterà per il Conduttore l'obbligo del risarcimento dello stesso.

La restituzione dei locali anticipata dall'interruzione della locazione prima della scadenza prestabilita, per impossibilità soggettiva di proseguire nella gestione, dovrà dare alla proprietà i tempi tecnici per procedere ad un nuovo affidamento.

Viene individuato il periodo minimo di 6 mesi dalla data di ricevimento della comunicazione di recesso a mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno.

L'interruzione del rapporto di locazione comporterà sempre l'incameramento della garanzia dal Comune per il recesso anticipato.

ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, DI SUB-LOCAZIONE, DI SUBAPPALTO.

Non è consentita la sub locazione dell'attività oggetto del presente contratto pena l'immediata risoluzione del contratto e la perdita del deposito cauzionale salvo ulteriore risarcimento dei maggiori danni accertati, ad eccezione dei servizi di pulizia, sanificazione e interventi di derattizzazione.

E' vietata la cessione del contratto a qualsiasi titolo anche se gratuita.

La struttura oggetto della presente locazione non potrà essere data in sublocazione né parziale né

totale.

La mancata osservanza della presente disposizione potrà essere invocata dall'Amministrazione quale clausola risolutiva del contratto.

ART. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE

Oltre che per il termine stabilito dal contratto di locazione, la locazione può cessare per decadenza, revoca, risoluzione per inadempimento, recesso unilaterale.

La **decadenza** è dichiarata, previa diffida a provvedere nel termine minimo di 15 giorni, nei seguenti casi:

- reiterata violazione dell'apertura della struttura, risultante da contestazione dell'Amministrazione Comunale;
- esercizio di attività diverse da quelle ammesse senza preventiva autorizzazione del Comune;
- mancato reintegro della cauzione nei casi di incameramento della stessa;
- mutamento della destinazione del bene o comunque uso irregolare dello stesso, come previsto al precedente art. 2;
- violazione degli obblighi assunti in sede di presentazione del progetto tecnico.

La locazione può essere **revocata**:

- per rilevanti motivi di pubblico interesse;
- per gravi motivi di ordine pubblico;
- per manifesta incapacità di gestione, rilevante indebitamento, rifiuto di sottoporsi ai controlli;
- per gravi mancanze da parte del personale operante per conto e nome della ditta che arrechino un danno all'Amministrazione;

Nessuna pretesa il Conduttore può avanzare a seguito dell'atto di revoca.

La locazione sarà inoltre revocabile in qualsiasi momento qualora, a giudizio insindacabile del Comune, l'immobile dovesse occorrere per esigenze del Comune o di Amministrazioni e soggetti pubblici o per essere alienato a terzi, senza che il Conduttore abbia diritto a compensi, indennizzi o risarcimenti di sorta, salvo il recupero dell'investimento ancora da ammortizzare.

In tali casi l'immobile dovrà essere rilasciato con il preavviso di sei mesi da inoltrarsi a mezzo di lettera raccomandata.

Produrranno ipso iure **la risoluzione del contratto** per fatto e colpa del Conduttore, con conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto sino alla scadenza naturale del contratto, ai sensi degli artt. 1456 e 1457 del codice civile e senza che il Conduttore possa richiedere somme a titolo di indennizzo o mancato guadagno:

- il mancato pagamento di due rate del canone;
- gravi e reiterate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e negli obblighi tributari, che causino prolungate chiusure della struttura o gravi rischi per l'incolumità del pubblico, o carenze nel decoro dei locali a danno dell'immagine dell'Amministrazione Comunale, le cui violazioni siano state accertate dal competente ufficio per tre volte consecutive;

- l'inosservanza di obblighi tali da pregiudicare l'esercizio delle attività sia per situazioni di carattere igienico-sanitarie, riscontrate per tre volte dal servizio ASL competente, sia sotto il profilo della gestione;
- la cessione a terzi della locazione, il subappalto non autorizzato, la sublocazione;
- la violazione del divieto di sub locazione previsto dal D.P.R. 296/2005;
- l'esecuzione di eventi penalmente rilevanti nell'ambito della gestione;
- reiterate inadempienze accertate in materia di politica ambientale del Comune;
- la mancata osservanza degli obblighi contrattuali o gravi ritardi, in particolare nell'effettuazione dei lavori e nella fornitura di arredi, come indicati all'art. 3 del presente capitolato tecnico.

Il Condatore ha l'obbligo di proseguire la gestione per tutta la durata dell'affidamento, salvo causa di forza maggiore o altra circostanza a lui non imputabile che non consenta in alcun modo la prosecuzione dell'attività.

Il mancato adempimento degli obblighi in materia di sicurezza, oltre che rischio per i lavoratori e per il pubblico, costituisce grave inadempimento contrattuale ed è motivo di rescissione del contratto.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata all'Amministrazione Comunale almeno tre mesi prima.

Ogni inadempienza dovrà essere contestata dal servizio competente e il Condatore potrà fornire le giustificazioni entro i sette giorni successivi. In caso di mancato accoglimento delle giustificazioni sarà applicata per ogni inadempienza una penale da un minimo di euro 50,00 (euro cinquanta) ad un massimo di euro 500,00 (euro cinquecento) in relazione alla gravità, fatta salva la risoluzione del contratto.

La penale potrà essere incassata valendosi della cauzione, con l'obbligo del Condatore di reintegrarla immediatamente.

Sono salve le specifiche penalità dell'art. 12.

ART. 16 - PERSONALE

La gestione deve essere svolta con personale dipendente del conduttore o altro personale funzionalmente collegato alla stessa.

Sono a carico del conduttore tutte le spese inerenti la retribuzione del personale nonché le spese conseguenti agli oneri di cui al presente articolo ed ogni altra spesa non specificata (es. vestiario, etc...).

Il conduttore ancorché non aderente ad associazioni firmatarie si obbliga ad applicare nei confronti di lavoratori dipendenti e, se cooperative, anche nei confronti dei soci lavoratori, condizioni contrattuali, normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi nazionali di lavoro e degli accordi integrativi territoriali sottoscritti dalle organizzazioni imprenditoriali e dei lavoratori maggiormente rappresentative, nonché a rispettare le norme e le procedure previste dalla legge, alla data dell'offerta e per tutta la durata dell'appalto.

Il conduttore è tenuto inoltre all'osservanza e all'applicazione di tutte le norme relative alle assicurazioni obbligatorie ed antinfortunistiche, previdenziali ed assistenziali, nei confronti del proprio personale e dei soci lavoratori nel caso di cooperative, sollevando il Comune da ogni

controversia derivante e conseguente dal rapporto di lavoro che intercorre tra la ditta appaltatrice e di propri dipendenti.

Il Comune potrà richiedere in qualsiasi momento l'esibizione della documentazione al fine di verificare la corretta attuazione degli obblighi inerenti all'applicazione del CCNL di riferimento e delle leggi in materia previdenziale, assistenziale e assicurativa.

Qualora la ditta aggiudicataria non risulti in regola con gli obblighi di cui sopra, il Comune potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Alla parte inadempiente verranno addebitate le maggiori spese sostenute dal Comune.

L'esecuzione in danno non esclude eventuali responsabilità civili o penali della ditta.

ART. 17 – RESPONSABILITA' DI GESTIONE

Il Conduttore risponde di tutto quanto concerne la gestione oltre che del proprio personale, dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esercizio del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi riconoscimento, senza diritto di rivalsa o di compenso da parte del Comune.

L'Amministrazione comunale non si considera né può essere considerata, in nessun caso, depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, delle attrezzature e dei materiali che il Conduttore detiene nei locali e nelle aree oggetto del contratto, rimanendo la custodia e la conservazione a totale carico, rischio e pericolo del Conduttore.

Il Conduttore risponde direttamente ed indirettamente di ogni danno che per fatto proprio, della sua famiglia, dei suoi dipendenti e utenti, possa derivare all'Amministrazione comunale o a terzi.

ART. 18 - SICUREZZA

Sarà cura e responsabilità del Conduttore mettere in atto tutti gli adempimenti in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro previsti dal D.Lgs. n. 81/2008 e s.m.i., in caso di interferenze, come espressamente previsto al successivo punto c) del Piano di Sicurezza.

Il Conduttore per tutta la durata del contratto deve pertanto garantire le condizioni di sicurezza in ottemperanza alle vigenti normative di legge, con specifico riferimento alla sicurezza degli impianti tecnologici (D.M. 37/2008), alla tutela della salute e sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.), normativa in merito alle strutture ricettive (D.M. 09/04/1994 e L.R. n.13 del 03/08/2017) e alle norme antincendio (D.M. 10/03/1998 e D.P.R. 151/2011).

Il Conduttore assume il ruolo di datore di lavoro ai sensi del D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., nei confronti del personale operante nella struttura, nonché nei confronti dei soggetti equiparati quali il pubblico ed eventuali visitatori.

Il Conduttore imposta la gestione nel rispetto di quanto previsto dalla legge e dalle prescrizioni di sicurezza, con particolare riferimento al D.Lgs. 81/2008 e s.m.i..

In modo particolare il personale tecnico dovrà essere idoneo e la capacità professionale dovrà essere commisurata alla natura e all'importanza dei servizi e dei lavori o degli eventi straordinari.

Piano di sicurezza

Il Conduttore in *fase di gestione* dei locali dovrà provvedere alla redazione e tenuta di:

- a) Protocolli di Autocontrollo e Sicurezza della struttura, nel quale devono essere compresi i protocolli di gestione e autocontrollo, sviluppati sulla base dei rischi individuati nel documento di cui alla successiva lettera b), e le procedure di emergenza di cui alla normativa sulla prevenzione incendi;
- b) Documento di Valutazione Rischi, di cui al D.lgs. n. 81/2008 comprendente:
- analisi dei potenziali pericoli igienico-sanitari per la struttura;
 - analisi dei potenziali pericoli per la sicurezza dei frequentatori;
 - individuazione dei punti o delle fasi in cui possono verificarsi tali pericoli e definizione delle relative misure preventive da adottare;
 - individuazione dei punti critici e definizione dei limiti critici degli stessi;
 - definizione del sistema di monitoraggio;
 - individuazione delle azioni di prevenzione e protezione nonché di correzione;
 - verifiche del piano e riesame periodico, anche in relazione al variare delle condizioni iniziali, delle analisi dei rischi, dei punti critici e delle procedure in materia di controllo e sorveglianza;
 - analisi dei rischi strutturali legati all'uso dell'immobile;
 - analisi dei rischi generali legati alla mansione, completa se necessario della valutazione dei rischi specifici quali rischio chimico, biologico, movimentazione manuale dei carichi, ed ogni altro rischio cui sia verosimilmente esposto il lavoratore o i soggetti equiparati;
- c) Documento Unico di valutazione dei Rischi da Interferenza, in caso di presenza di più Ditte o liberi professionisti e artigiani nel complesso, anche in qualità di subappaltatori o fornitori, nei limiti e secondo le prescrizioni di cui al D.lgs. n. 81/2008.
- d) Registro delle Manutenzioni e dei Controlli. Il Conduttore in fase di gestione dei locali dovrà provvedere alla redazione e tenuta di un Registro delle Manutenzioni e dei Controlli, comprendente:
- una sezione introduttiva riportante le caratteristiche tecnico-funzionali della struttura;
 - un registro delle manutenzioni, nel quale siano annotate dai manutentori tutti gli interventi di manutenzione ordinaria effettuati, con indicazione del momento dell'esecuzione, del nominativo del tecnico incaricato e contenente i certificati o i rapporti di visita rilasciati al termine delle manutenzioni; il registro dovrà essere tenuto aggiornato e revisionato da un dipendente del Conduttore appositamente formato.

ART. 19 - DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE AL COMUNE DI PAVONE CANAVESE

Il Conduttore ha l'obbligo di presentare entro e non oltre il 31 Maggio di ogni anno, un rendiconto della gestione dell'anno precedente, evidenziando in particolare, oltre ai dati economici (compresi quelli relativi al consumo di acqua, energia elettrica, gas e tutte le spese di consumo a carattere ricorrente, comprese le manutenzioni ordinarie) le attività svolte, numeri di persone ospitate e qualsiasi altra informazione ritenuta utile ai fini della valutazione del servizio e dell'equilibrio economico-finanziario in atto.

ART. 20 - PUBBLICITA' E SPONSORIZZAZIONI AMMESSE

Nell'ambito della Casa per Ferie/Ostello al Conduttore è consentito esercitare la gestione della pubblicità commerciale e sponsorizzazioni.

Ogni onere ed incombenza burocratica e legale derivante dall'attivazione delle eventuali sponsorizzazioni sarà di esclusiva competenza del Conduttore.

ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE

Tutte le spese contrattuali ed accessorie, relative e conseguenti alla stipula del contratto, nessuna esclusa, saranno a carico del Conduttore.

ART. 22 – CONTROVERSIE

Tutte le controversie che dovessero sorgere tra le parti dovranno essere affrontate con lo spirito connesso al tipo di locazione della gestione.

Competente per qualsiasi azione giudiziaria è il Foro di Ivrea; è esclusa la competenza arbitrale.

Per quanto non previsto nel presente disciplinare tecnico le parti dichiarano di riferirsi alle norme del Codice Civile in materia contrattuale.

ALLEGATI

Vengono allegati al presente Capitolato tecnico i seguenti documenti:

Planimetrie della struttura

Fascicolo fabbricato

SOMMARIO

ART. 1 – RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA DEL CONTESTO IN CUI E' INSERITA LA LOCAZIONE	1
ART. 2 - OGGETTO DELLA LOCAZIONE	2
ART. 3 – ATTIVITA' OBBLIGATORIE DEL CONDUTTORE E TEMPISTICHE.....	2
ART. 4 - CONDIZIONI DI UTILIZZO DEI BENI	3
ART. 5 - DURATA DELLA LOCAZIONE – MODALITA' CONSEGNA LOCALI	4
ART. 6 – CANONE DELLA LOCAZIONE E SUO VALORE.....	5
ART. 7 – OBBLIGHI DEL CONDUTTORE.....	6
ART. 8 – ONERI A CARICO DEL COMUNE	9
ART. 9 - TARIFFE.....	9
ART. 10 - REGOLAMENTO DI UTILIZZO ED ORARI.....	10
ART. 11 - ASSICURAZIONI E GARANZIE	10
ART. 12 - PENALITA' SPECIFICHE.....	11
ART. 13 - CONSEGNA E RESTITUZIONE DELLA STRUTTURA.....	12
ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO, DI SUB-LOCAZIONE, DI SUBAPPALTO.	12
ART. 15 - RISOLUZIONE ANTICIPATA DELLA LOCAZIONE	13
ART. 16 - PERSONALE	14
ART. 17 – RESPONSABILITA' DI GESTIONE.....	15
ART. 18 - SICUREZZA	15
ART. 19 - DOCUMENTAZIONE DA TRASMETTERE AL COMUNE DI PAVONE CANAVESE	16
ART. 20 - PUBBLICITA' E SPONSORIZZAZIONI AMMESSE.....	17
ART. 21 - SPESE CONTRATTUALI - IMPOSTE E TASSE.....	17
ART. 22 – CONTROVERSIE.....	17
ALLEGATI	17