



Comune di Gressoney-Saint-Jean

Regione Autonoma Valle D'Aosta
Administration communale
Gemeindeverwaltung



AFFIDAMENTO DELLA LOCAZIONE E DELL'ALLESTIMENTO DI UN'ATTIVITÀ COMMERCIALE DENOMINATA "KEIMNESSE", CON ANNESSO ALLOGGIO, SITI NEL CENTRO STORICO DEL COMUNE DI GRESSONEY-SAINT-JEAN

CAPITOLATO D'ONERI

Approvato con deliberazione della Giunta comunale n. 108 del 13.10.2020

CAPO I: GENERALITÀ

Art. 1 - FINALITÀ

1. L'Amministrazione comunale di Gressoney-Saint-Jean, nell'ottica di valorizzare il territorio e l'utilizzo degli immobili di proprietà comunale, ha recentemente realizzato un intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile denominato "Keimnesse", disposto su tre piani fuori terra oltre a piano seminterrato, censito al catasto fabbricati al Fg. 14, mappale 204, sub. 3 e 4, e inserito nella sottozona "Ad1 - Capoluogo De Platz" del vigente strumento urbanistico.
2. In relazione alle caratteristiche dei locali disposti su tre livelli fuori terra, l'Amministrazione comunale intende dare in locazione l'immobile ammettendo quale destinazione d'uso per il locale commerciale sito al piano terreno e al primo piano esclusivamente quella di esercizio di vicinato per il settore alimentare con possibilità di preparazione di alimenti (es. attività di gastronomia, pasticceria, gelateria, ecc.), compresa la preparazione di cibo da asporto, mentre per i locali siti al secondo piano (terzo fuori terra) quella residenziale (alloggio).
3. L'Amministrazione esclude l'esercizio di qualsiasi altra attività diversa da quella alimentare (es. vendita abbigliamento, casalinghi, mercerie, elettronica, bar, ristorante, ecc.) per i locali siti al piano seminterrato, terreno e primo, pertanto il gestore si impegna quindi a non mutare tale destinazione d'uso per tutta la durata del contratto.
4. La gestione dell'immobile ha come prerogativa di base la sua sostenibilità economica, sociale e ambientale. La sostenibilità economica è rappresentata dalla sua capacità di finanziarsi in modo autonomo ed indipendente generando il reddito e il lavoro necessari per il proprio sostentamento. La sostenibilità sociale è rappresentata dalla sua capacità di integrarsi nel contesto del territorio e di offrire servizi e nuovi servizi al paese. La sostenibilità ambientale è rappresentata dalla sua capacità di valorizzare il territorio comunale e identificarsi come "negozio sostenibile", che pone particolare attenzione all'ambiente e garantisce la presenza di prodotti "green" e a filiera corta.

ART. 2 - OGGETTO

1. Con riferimento all'immobile di proprietà comunale "Keimnesse", il presente capitolato fornisce indicazioni al concorrente in merito alle prestazioni e alle condizioni per l'affidamento e la stipulazione del contratto relativo alla gestione dell'immobile, costituito da un'unità immobiliare ad uso commerciale, da avviare, con annessa unità residenziale.
2. Resta a carico dell'aggiudicatario ogni onere relativo all'apertura dell'attività commerciale.
3. L'immobile "Keimnesse", identificato in catasto al Fg. 14, mappale 204, sub. 3 e 4, inserito nella sottozona "Ad1 - Capoluogo De Platz" del vigente strumento urbanistico, oggetto della presente procedura risulta costituito dai seguenti locali:

LOCALE DI SERVIZIO

piano interrato (h. 2,36 m):

- n. 1 locale ad uso deposito (2,87 mq.)
- n. 1 magazzino + cella frigo (16,24 mq.)
- n. 1 cisterna gasolio (8,70 mq.)
- n. 1 disimpegno/scale (8,74 mq.)

LOCALE COMMERCIALE

piano terreno (h. 2,27 m):

- n. 1 locale per attività commerciale, accessibile al pubblico (38,12 mq.)

LABORATORIO PER PREPARAZIONE CIBO

piano primo (h. 2,21 m):

- n. 1 disimpegno/scale (6,18 mq.)
- n. 1 disimpegno (7,02 mq.)
- n. 1 zona cucina/lavorazione (13,85 mq.)
- n. 1 zona lavastoviglie (7,07 mq.)
- n. 1 servizio igienico (1,70 mq.)
- n. 1 locale-caldaia (2,32 mq.)

ALLOGGIO DEL CONDUTTORE

piano secondo
(mansardato – h. 2,55 m):

- n. 1 disimpegno (8,67 mq.)
- n. 1 cucina-zona giorno (17,03 mq.)
- n. 1 camera (9,10 mq.)
- n. 1 servizio igienico (1,70 mq.)

4. La destinazione d'uso consentita dall'Amministrazione comunale per il locale commerciale sito al piano terreno è esclusivamente quella di esercizio di vicinato per il settore alimentare con eventuale possibilità di preparazione di alimenti (es. attività di gastronomia, pasticceria, gelateria, ecc.), compresa la preparazione di cibo da asporto. E' escluso l'esercizio di qualsiasi altra attività diversa da quella alimentare (es. vendita abbigliamento, casalinghi, mercerie, elettronica, bar, ristorante, ecc.). Il gestore si impegna quindi a non mutare la destinazione d'uso dei locali per tutta la durata del contratto.

Art. 3 - CONTRATTO

1. Il contratto è sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito positivo dell'eventuale approvazione e degli altri controlli previsti dalle norme vigenti.
2. Il contratto è stipulato, a pena di nullità, con atto pubblico (mediante scrittura privata) e dovrà essere sottoscritto entro 30 giorni dall'invito a procedere.

3. Sono a carico del gestore tutte le spese connesse e conseguenti alla sottoscrizione del contratto.
4. Il contratto avrà una durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data di stipula del contratto di affitto. La rinnovazione del contratto alla scadenza dei primi sei anni verrà effettuata tacitamente ai sensi dell'art. 28 della legge 27.07.1978, n. 392 "Disciplina delle locazioni di immobili urbani". Tale rinnovazione non ha luogo se sopravviene disdetta da comunicarsi all'altra parte, a mezzo di lettera raccomandata o comunicazione PEC, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. Alla prima scadenza contrattuale il gestore può esercitare la facoltà di diniego della rinnovazione soltanto per motivi di cui all'art. 29 della citata legge 392/1978 con le modalità e i termini ivi previsti.
5. Il gestore si impegna a restituire, alla scadenza, i beni assegnati, in perfetto stato di manutenzione e di funzionalità, come all'atto della consegna. Eventuali migliorie impiantistiche, attrezzature o arredi, potranno essere valutate dal Comune per un'eventuale acquisizione al termine del contratto.

Art. 4 - CANONE

1. Il canone annuo di contratto a base d'asta è fissato come di seguito specificato:
 - in euro 5.000,00 (cinquemila/00), IVA esclusa, per i primi 5 (cinque) anni;
 - in euro 10.000,00 (diecimila/00), IVA esclusa, per il sesto anno;
 - in euro 12.000,00 (dodicimila/00), IVA esclusa, a partire dal 6° anno, ovvero per i 6 (anni) eventualmente rinnovabili.
2. Il canone è stato stabilito sulla base di vari parametri:
 - contenuto sociale del contratto
 - collocazione territoriale
 - superficie utilizzata
 - investimento iniziale
 - analogia con strutture similari
3. Le offerte dovranno tenere conto di tutti gli oneri diretti e indiretti e dovranno essere espresse in percentuale, espressa in cifre e in lettere, esclusivamente in aumento sull'importo a base d'asta. Non saranno ammesse offerte in ribasso, parziali, condizionate o indeterminate.

ART. 5 - PAGAMENTO DEL CANONE

1. Il pagamento del corrispettivo canone di locazione, pari al valore offerto in sede di gara, deve avvenire in rate mensili anticipate, assoggettate a I.V.A., entro la data stabilita in fase di sottoscrizione del contratto.
2. Il canone mensile dovrà essere versato presso la Tesoreria comunale.
3. L'affittuario dovrà procedere al pagamento del canone di locazione mediante "ordine permanente di bonifico" alla propria banca la cui copia dovrà essere esibita agli uffici comunali.
4. Le parti concordano altresì che al cessare del contratto, sia l'Amministrazione concedente, sia il gestore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione del canone di locazione. Nessun compenso sarà dovuto al gestore a titolo di avviamento.

5. Non è prevista la possibilità di dilazioni di pagamento. Il canone di cui sopra comprende l'importo relativo all'affitto dei locali, sia destinati all'attività commerciale, sia alla residenza. In caso di ritardo nel pagamento, si applicano le disposizioni contenute nel decreto legislativo 09.10.2002, n. 2313.
6. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, di qualsiasi genere, non darà diritto a sospendere il pagamento alle scadenze dovute. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata oltre 30 (trenta) giorni dalla scadenza comporterà l'applicazione di una sanzione pari al 30% dell'importo dovuto e nel caso di ulteriore mancato pagamento il Comune potrà procedere alla rescissione del contratto con spese a carico del gestore.

CAPO II: GESTIONE DELL'ATTIVITA' E ALLESTIMENTO

ART. 6 - GESTIONE DELL'ATTIVITA' E ALLESTIMENTO

1. L'Amministrazione comunale, tenuto conto della peculiarità dell'edificio e dell'intervento di ristrutturazione dei locali, conclusosi in data 8 novembre 2018, a seguito del quale sono stati redatti in data 15 luglio 2019 gli attestati di prestazione energetica relativi alle due unità immobiliari (residenziale e non residenziale), con il rilascio in data 19.08.2019 dell'agibilità degli stessi, ha ritenuto di non procedere all'allestimento dell'attività, al fine di non vincolare la proposta gestionale e consentire ai concorrenti di realizzare al meglio il proprio progetto imprenditoriale.
2. L'immobile sarà pertanto concesso in locazione nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, rimanendo a carico dell'aggiudicatario l'esecuzione di eventuali opere interne, così come da richiesta e l'ottenimento dell'autorizzazione allo svolgimento dell'attività commerciale da parte dello Sportello unico degli enti locali nella forma prevista dalla normativa vigente.
3. Resta altresì a carico dell'aggiudicatario ogni onere relativo all'apertura della propria attività e saranno a totale carico del gestore tutti gli interventi, ivi compresi quelli relativi all'arredamento, all'attrezzatura e allestimento dei locali, sia quelli ad uso commerciale, sia quelli ad uso residenziale.

Art. 7 - COMPETENZE ED ONERI DEL GESTORE

1. Il gestore si obbliga a gestire l'attività con la massima diligenza.
2. Il gestore si obbliga a tenere il Comune sollevato da ogni responsabilità, anche nei confronti di terzi, per tutti gli atti e fatti che ne dovessero derivare.
3. Il gestore si impegna a prendere in consegna e a gestire l'attività nei locali del Keimnesse nello stato in cui gli stessi si trovano.
4. Il gestore si obbliga a non apportare modifiche ai locali, compresi i relativi impianti, senza il preventivo consenso scritto del Comune, il quale si riserva comunque il diritto di ottenere la restituzione dei locali nelle condizioni attuali con il ripristino a spese del gestore.
5. Il gestore dovrà attuare quanto indicato nella proposta progettuale di gestione e secondo le modalità ivi contenute. Dovrà inoltre farsi carico dei seguenti oneri relativi a:
 - a) arredamento, attrezzaggio e allestimento dell'esercizio di vicinato e degli spazi di pertinenza;
 - b) arredamento e allestimento dell'alloggio sito al piano secondo;
 - c) pulizia e mantenimento dell'efficienza di tutti i locali e impianti esistenti;

- d) raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani;
 - e) svolgimento dell'attività commerciale nel rispetto delle vigenti normative di settore, previo ottenimento di tutte le autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'attività;
 - f) ripristino di eventuali danni derivanti dall'esercizio dell'attività o dal contratto di locazione.
6. Le eventuali ulteriori attrezzature ed elementi di arredo necessari per l'espletamento dell'attività commerciale e/o per la fruizione dell'alloggio sono ad esclusivo carico del gestore e comunque dovranno essere adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto in cui risultano inseriti. Conseguentemente il gestore si impegna a provvedere alla loro manutenzione e/o sostituzione, qualora non più efficienti e decorosi.
 7. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dell'attività sono a favore del gestore.
 8. Sono a carico del gestore tutte le spese di gestione dell'azienda, quali, a titolo puramente esemplificativo e non esaustivo, quelle relative all'allacciamento e consumo delle utenze telefoniche, dell'energia elettrica relativa ai locali affittati, della forza motrice, dell'acqua potabile, la raccolta dei rifiuti relativa alle superfici dei locali, il riscaldamento dei locali, l'acquisto di attrezzature, elementi di arredo o altro materiale per l'esercizio dell'attività, il posizionamento di eventuali insegne.
 9. Il gestore dovrà provvedere a volturare, non appena sottoscritto il contratto, a suo nome i contratti di fornitura relativi ai consumi di energia elettrica, acqua potabile, scarico e depurazione, ecc. Sono a carico del gestore le spese per la voltura delle utenze.
 10. E' altresì di competenza del gestore la manutenzione ordinaria delle strutture e dei locali e la manutenzione generale degli impianti. Sono pertanto a carico del gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria, quali le tinteggiature interne dei locali, le riparazioni degli infissi interni ed esterni, ecc.
 11. Nello svolgimento dell'attività il gestore dovrà adottare di propria iniziativa tutti i provvedimenti e tutte le cautele atte a evitare danni alle persone o cose. Il gestore risponderà anche di tutti i fatti di gestione e del comportamento del proprio personale, dei soci o di altri cittadini presenti negli immobili a vario titolo per le mansioni assunte.
 12. Il gestore terrà comunque sollevato e indenne il Comune da qualsiasi responsabilità dovesse derivare a persone o a cose dall'uso dell'immobile e risarcirà i danni che si dovessero verificare ai beni mobili o immobili.
 13. Incomberà sul gestore ogni responsabilità civile e penale dei danni che dovessero essere provocati, anche se per causa di forza maggiore, durante l'esercizio dell'attività.
 14. Il gestore può apportare migliorie all'immobile e ai relativi impianti, previa autorizzazione scritta del Comune. Il gestore non potrà rivalersi sul Comune delle spese sostenute.
 15. Si allegano al presente capitolato le planimetrie con l'indicazione dei locali (Allegato 1), corredata da documentazione fotografica a colori (Allegato 2). Qualora per la presentazione dell'offerta vi fosse la necessità di visionare i luoghi, il personale dipendente degli uffici comunali è disponibile, previo appuntamento telefonico, ad effettuare un sopralluogo.

Art. 8 - COMPETENZE ED ONERI DEL COMUNE

1. È a carico del Comune la manutenzione straordinaria dell'immobile in oggetto.
2. Il Comune si riserva il diritto di realizzare tutti gli investimenti che riterrà opportuni, purché non interferiscano con il progetto proposto di gestione del gestore.

Art. 9 - SUBLOCAZIONE

1. La sublocazione totale e/o parziale non è ammessa, pena l'immediata risoluzione dello contratto e il conseguente risarcimento dei danni subiti.
2. Nessun locale o parti dell'immobile potrà essere utilizzato da soggetti diversi dal gestore o per finalità diverse da quelle previste dal presente capitolato.
3. La non ottemperanza di quanto sopra prevede l'immediata rescissione del contratto e il conseguente incameramento della cauzione prestata.

Art. 10 - ORARIO E PERIODO DI APERTURA DELL'ATTIVITA' COMMERCIALE

1. L'orario di apertura dell'attività dovrà essere concordato con l'Amministrazione comunale.
2. In particolare, l'esercizio di vicinato per il settore alimentare dovrà rispettare le seguenti condizioni specifiche:
 - a) il gestore dovrà assicurare l'apertura giornaliera, pari ad almeno 8 ore al giorno (da suddividersi in 4 ore al mattino e 4 ore al pomeriggio) dell'attività, ad esclusione di una giornata infrasettimanale di riposo che non dovrà essere effettuata il mercoledì, il sabato o la domenica;
 - b) sono ammesse n. 3 settimane, anche consecutive, di chiusura da effettuarsi nei mesi di maggio/giugno e n. 3 settimane di chiusura, anche consecutive, da effettuarsi nei mesi ottobre/novembre;
 - c) il gestore dovrà garantire l'apertura dell'attività nei giorni festivi e prefestivi, esclusi i periodi di chiusura di cui alla precedente lettera b) per tutta la durata dell'anno solare;
 - d) il gestore dovrà garantire la continuità dell'attività anche nel caso di eventuali assenze per malattie e/o infortuni.
3. Resta facoltà del gestore prolungare i suddetti periodi di apertura, in relazione all'andamento stagionale, con semplice comunicazione scritta all'Amministrazione comunale.
4. Durante i periodi di chiusura dell'attività, il gestore sarà comunque responsabile dei locali, degli impianti e delle attrezzature.

ART. 11 - TIPOLOGIE DI ATTIVITA' COMMERCIALI AMMESSE E CONDIZIONI VINCOLANTI

1. L'esercizio di vicinato per il settore alimentare dovrà identificarsi come "negozio sostenibile", ponendo particolare attenzione all'ambiente e garantendo la presenza di prodotti "green" che soddisfino criteri di sostenibilità, oltre che di qualità elevata, come la distribuzione di prodotti alimentari biologici e di prodotti locali o a filiera corta.
2. Il punto vendita dovrà, inoltre, porre in essere azioni finalizzate a sensibilizzare i consumatori verso l'adozione di stili di vita più sostenibili, come - ad esempio - incoraggiare i clienti a portare da casa sacchetti da riutilizzare o contenitori propri in cui riporre i prodotti sfusi (verificare con HCCP), nonché dovrà attuare una corretta gestione del packaging delle merci, al fine di ridurre al minimo il materiale di scarto prodotto dall'attività.
3. Per quanto riguarda l'impiego di materiale plastico, l'esercizio di vicinato non dovrà commercializzare prodotti monouso in plastica e dovrà porre in atto azioni per la riduzione e l'eliminazione di tale materiale.

4. Il gestore è responsabile dei danni derivanti da negligenza, imprudenza, imperizia, inosservanza di leggi e di regolamenti, arrecati, per fatto proprio o dei propri dipendenti o di persone di cui esso si avvale a qualsiasi titolo, sia al personale proprio o a terzi, sia a cose a chiunque appartenenti. Il tutto, con particolare riferimento alle disposizioni normative citate nei documenti di gara.
5. Resta onere specifico del gestore organizzare e condurre l'attività assumendo piena responsabilità civile e amministrativa per quanto riguarda l'efficienza e la sicurezza delle attrezzature, sia nei riguardi del personale adibito ai servizi sia di terzi, anche in considerazione delle disposizioni di cui al D.lgs. 81/2008.
6. L'Amministrazione concedente è pertanto esplicitamente e completamente sollevata dal gestore da qualsiasi azione che eventualmente potesse venire mossa, nessuna esclusa o eccettuata, in merito alla responsabilità di cui innanzi e per tutto ciò che dipendesse da colpa, insufficiente prudenza, scarsa disciplina o imprevidenza che comunque possa fare capo al gestore, ai suoi dipendenti o soggetti di cui il medesimo debba rispondere per legge.
7. Il gestore è responsabile della corretta applicazione delle norme derivanti da leggi e regolamenti vigenti, in materia di lavoro, nonché di previdenza e di assicurazioni sociali.
8. Il gestore in particolare si obbliga ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, previdenza, assicurazione e disciplina infortunistica, assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri.

Art. 12 - PERSONALE E AUSILIARI

1. Il gestore potrà avvalersi di tutti gli ausili necessari alla corretta e regolare gestione e conduzione dell'attività. Il gestore 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. Egli è inoltre tenuto a rispettare i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.
2. Il gestore è autorizzato ad avvalersi dell'opera di eventuali ditte specializzate per quanto attiene operazioni di manutenzione, trasporto, consulenza, servizi.

Art. 13 - CONTROLLI

1. L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di verificare, ogni qualvolta lo ritenga opportuno, se la gestione dell'immobile sia mantenuta coerente con le disposizioni contrattuali e risponda al livello qualitativo richiesto.
2. Pena la risoluzione del contratto, ai sensi dell'art. 1546 del codice civile, il gestore consentirà in qualsiasi momento agli addetti ai controlli di compiere qualunque sopralluogo e fornirà in qualsiasi momento tutti i dati e le informazioni concernenti l'attività dell'azienda, permettendo altresì l'accesso, nei termini di legge, alle documentazioni aziendali tecniche, contabili, amministrative, legali connesse ai servizi prestati.
3. L'espletamento della vigilanza e dei controlli competenti all'Amministrazione concedente non può venire invocato dall'Affittuario o dal personale dipendente quale esimente o diminvente la responsabilità dello stesso e non può costituire prova della perfetta gestione dell'attività.
4. L'Affittuario non si può opporre a controlli da parte dell'Amministrazione concedente e di ogni altro ente o soggetto a ciò predisposto.

Art. 14 - GARANZIE E ASSICURAZIONI

1. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a stipulare una polizza assicurativa RCT, con beneficiario il Comune, per i rischi inerenti alla gestione dell'immobile e dell'attività, per incendio, danneggiamento, cattiva condotta, colpa grave a tutela dei locali e degli impianti, della responsabilità civile verso terzi e del fabbricato oggetto del presente bando per un valore complessivo non inferiore a euro 1.000.000,00.

Art. 15 - PENALI

1. I rilievi inerenti l'inosservanza delle norme contenute nel presente capitolato, riscontrate nell'ambito dell'attività di controllo esercitata dall'Amministrazione comunale, sono contestati tempestivamente al gestore per via telefonica e confermati per iscritto entro i dieci giorni successivi. Se entro dieci giorni dalla data della comunicazione il gestore non fornisce motivate giustificazioni, ovvero qualora le stesse non fossero ritenute accoglibili a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale, in ragione della loro gravità, è applicata una penale commisurata fino al massimo del 10% (dieci per cento) del corrispettivo totale contrattualmente previsto, nel caso di:
 - a) mancato rispetto delle giornate di apertura, come indicato all'art. 10, esclusi i periodi e le giornate di chiusura concessi, per tutta la durata dell'anno solare comporta l'applicazione di € 100,00 per ogni giorno di mancata apertura.
2. Per l'applicazione delle disposizioni contenute nel presente articolo, l'Amministrazione comunale può rivalersi su eventuali crediti della ditta aggiudicataria, senza bisogno di diffide o formalità di sorta.
3. L'applicazione della penalità, eventualmente anche come trattenuta, non estingue il diritto di rivalsa dell'Amministrazione comunale nei confronti del gestore per eventuali danni patiti, né il diritto di rivalsa di terzi, nei confronti dei quali il gestore rimane comunque e in qualsiasi caso responsabile per eventuali inadempienze.
4. Non sono applicate penali per cause di forza maggiore, che vanno comunque documentate e che in nessun caso possono protrarsi oltre i tre giorni.
5. Le penali sono applicate, previa formale contestazione da parte dell'Amministrazione comunale e valutate le controdeduzioni fornite dal gestore.

Art. 16 - INADEMPIENZE – RESCSSIONE DEL CONTRATTO

1. Nel caso in cui il gestore dovesse sospendere per qualsiasi motivo l'attività, anche parzialmente, o dovesse incorrere in gravi inadempienze, il Comune potrà dichiarare, nel suo più ampio potere discrezionale, la revoca del contratto senza che il gestore possa chiedere indennizzo alcuno restando a carico dell'inadempiente qualunque conseguenza che ne dovesse derivare, o danno o spesa che dovesse scaturire al Comune dall'inosservanza delle norme e delle disposizioni riportate nei documenti di gara.
2. Allo scadere del contratto, il gestore dovrà lasciare i locali perfettamente puliti, ordinati e tinteggiati internamente, attrezzati e arredati - per i tre piani commerciali - e liberi e sgombri di arredi, salvo diversa pattuizione, per i locali dell'appartamento residenziale.
3. In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nel contratto, il Comune potrà dichiarare, previa diffida da parte degli uffici preposti, la revoca del contratto con effetto

immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al gestore inadempiente.

4. Sono considerati motivi di revoca:
 - a) la mancata realizzazione e attuazione di quanto indicato nella “offerta tecnica” di cui all’art. 5 del Bando di gara;
 - b) reiterate e accertate mancanze o negligenze nella manutenzione dell’immobile;
 - c) reiterato mancato pagamento del canone di locazione e/o delle utenze;
 - d) grave compromissione dell’igiene.
5. Il gestore ha facoltà di recedere al contratto con obbligo di preavviso di mesi 12 (dodici).
6. Il Comune avrà diritto di risolvere ex art. 1543 del codice civile il presente contratto al verificarsi anche di una delle seguenti circostanze:
 - a) qualora il gestore ponga in essere atti che costituiscano grave violazione di leggi o regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni dell’Autorità comunale;
 - b) qualora il gestore si sia reso responsabile di gravi violazioni degli obblighi contenuti nei documenti di gara.

Art. 17 - CONTROVERSIE

1. Per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione all’interpretazione e all’esecuzione della presente procedura e del contratto, che non sia stato possibile comporre bonariamente in via amministrativa, è competente in via esclusiva il Foro di Aosta.
2. Il gestore si impegna a garantire la continuità dell’attività nel periodo occorrente alla risoluzione, in via amichevole o giurisdizionale, della controversia.

Art. 18 - SPESE

1. Tutte le spese di bollo, copia, registrazione, oneri per la stipula del contratto ed ogni altra spesa inerente sono a totale carico del gestore.

Art. 19 - PRIVACY

1. Ai sensi e per gli effetti del Regolamento europeo UE 2016/679 (Codice della Privacy), l’Amministrazione comunale si impegna a trattare i dati relativi alla presente procedura esclusivamente per lo svolgimento delle attività e per l’assolvimento degli obblighi previsti dalle leggi in materia.

Art. 20 - NORME FINALI

1. Il presente capitolato nonché il relativo bando potranno essere richiesti all’ufficio segreteria del Comune di Gressoney-Saint-Jean.
2. Formano parte integrante del presente capitolato le planimetrie dei locali e la relativa documentazione fotografica.
3. Tutte le clausole del presente capitolato hanno carattere essenziale e formano un unico e inscindibile contesto.