Comune di
Gressoney-Saint-Jean
Regione Autonoma Valle D'Aosta
Administration communale
Gemeindeverwaltung

Prot. n. 8530

Gressoney-Saint-Jean, lì 30.10.2014

Capitolato speciale per l'appalto della gestione del complesso aziendale denominato "Casa Capriata" quale punto di ristoro in quota della seggiovia di Weissmatten.

Articolo 1- oggetto

1. Il complesso aziendale oggetto dell'appalto di cui al presente capitolato, come individuato nella planimetria allegata, è costituito da un immobile di nuova costruzione, censito al foglio 25, n. 478, a struttura interamente in legno, di elevata classe energetica - in classe A, come da allegato APE redatto in data 22/10/2014 - dotato di impianto idrico-sanitario con sistema di smaltimento dei reflui del tipo a fito-depurazione, elettrico ed elettronico di gestione, di riscaldamento a pannello radiante elettrico a pavimento e di impianto fotovoltaico in "scambio sul posto" e cessione dell'esubero al GSE. L'immobile aziendale è dotato di attrezzature per la preparazione e la conservazione dei cibi e delle bevande, di banco bar e di arredi per il consumo, nonché di elementi base per la cottura, come da allegato inventario.

Articolo 2 - durata, recessi e intestazione della licenza

1. L'affitto d'azienda avrà la durata di anni 6 (sei) decorrenti dalla data stabilita nel contratto.
2. Il contratto d'affitto d'azienda, alla scadenza, potrà essere prorogato per un ulteriore periodo da concordarsi, con un massimo in ogni caso di ulteriori anni sei.
3. Il rinnovo è subordinato alla manifestazione scritta della volontà, da trasmettere all'Ufficio protocollo del Comune di Gressoney-Saint-Jean entro mesi 6 (sei) dalla data di scadenza del contratto d'affitto. In caso contrario il contratto si intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria, senza ulteriori formalità o adempimenti.
4. In caso contrario il contratto si intenderà automaticamente risolto alla scadenza originaria, senza ulteriori formalità o adempimenti.
5. Il locatario ha in ogni caso, la facoltà di recedere dal contratto solamente al termine del secondo anno, previa comunicazione da far pervenire all'Ufficio protocollo del Comune di Gressoney-Saint-Jean con un preavviso di mesi 6 (sei) a mezzo raccomandata A/R.
6. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean ha invece la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto al termine di ogni anno, comunicando la propria decisione al locatario almeno sei mesi prima, a mezzo di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.
7. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean ha altresì facoltà di recedere in qualsiasi momento in caso di abuso di gestione, immoralità da parte del locatario medesimo o per carenza dei requisiti igienico-sanitari.
8. Le licenze commerciali di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande devono essere richieste direttamente dal locatario per la durata del contratto di affitto di azienda; le medesime dovranno essere re-intestate al Comune di Gressoney-Saint-Jean alla scadenza del contratto, ovvero alla rescissione se precedente.
9. Nel caso di gestione dell'azienda in forma societaria, il cambiamento della rappresentanza legale deve essere preventivamente autorizzato dal Comune di Gressoney-Saint-Jean.

Articolo 3 - immobili e attrezzature concesse in locazione

Villa Margherita, 1 – 11025 Gressoney-Saint-Jean (Aosta) – telefono 0125 355192 telefax 0125 355673
www.comune.gressoneystjean.ao.it
info@comune.gressoneystjean.ao.it - pecmail: protocollo@pec.comune.gressoneystjean.ao.it
Codice fiscale 00108510074 – partita I.V.A. 00108510074
Conto corrente postale n. 11935111 intestato a Comune di Gressoney-Saint-Jean – servizio tesoreria
codice IBAN IT26T0306931609100000300025

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 del Comune di Gressoney-Saint-Jean.
2. Il complesso costituente il ristoro "Casa Capriata" rappresenta un unicum architettonico, tecnologico e di dotazioni di arredo e come tale rappresenta un insieme integrato, la cui modifica potrebbe far venire meno le caratteristiche peculiari del manufatto e pertanto eventuali necessità di modificazione di anche solo uno dei componenti sarà da valutare e autorizzare dal locatore proprietario. Trattandosi di edificio di particolare qualità architettonica e culturale, gli infissi, gli arredi, il banco bar, ecc., non potranno essere modificati e, in caso di rottura o manomissione anche non dovute a responsabilità del conduttore, queste dovranno essere tempestivamente segnalate dal medesimo al locatore. Ogni eventuale modifica o anche solo integrazione degli arredi dovrà parimenti essere formalmente richiesta e autorizzata dal locatore.
3. Il canone di locazione comprende altresì l'uso degli arredi e attrezzature dettagliati nel disciplinare di gara, lettera b).
4. 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, anche se straordinarie.
5. Tali arredi e attrezzature devono essere consegnati al Comune di Gressoney-Saint-Jean 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 locatario è tenuto alla loro immediata riparazione. Ove questa non fosse possibile, la eventuale sostituzione con materiali e componenti nuovi dovrà essere formalmente concordata con il Comune di Gressoney-Saint-Jean.

Articolo 4 - Canone di locazione

1. Il locatario deve corrispondere in valuta legale al Comune il canone pattuito annualmente in sei rate bimestrali anticipate. La prima rata deve essere corrisposta alla firma del contratto.
2. Il pagamento del canone di locazione deve essere effettuato presso il tesoriere dell'ente.
3. Il canone offerto è immodificabile nel primo anno di durata del contratto. Negli anni successivi, compresi gli anni di eventuale rinnovo, il canone di contratto è soggetto a revisione in base all'indice ISTAT, raffrontato con quello del mese di ottobre 2014.
4. Il mancato pagamento di una sola rata anticipata comporta 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.
5. Qualsiasi eccezione, reclamo o contestazione, anche giudiziaria, di qualsiasi genere, non da diritto di ritardare o di sospendere il pagamento del canone delle singole scadenze.
6. Al cessare dell'affitto d'azienda, sia il locatore sia il locatario, non possono pretendere alcuna indennità di buon uscita o di ogni altro genere, essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto. Nessun compenso è dovuto al locatario a titolo di avviamento.

Articolo 5 - Manutenzioni e oneri a carico del locatario

1. Qualora il locatario rilevi l'esigenza di apportare delle modifiche, seppure di piccola entità ai locali e ai relativi impianti, queste sono preventivamente e formalmente autorizzate dal Comune di Gressoney-Saint-Jean. Dette opere debitamente autorizzate, a fine rapporto sono acquisite gratuitamente all'ente, senza alcun obbligo di compenso o indennizzo.
2. Parimenti il locatario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata. Nessuna variazione, addizione, miglioria, ecc. può essere eseguita se non autorizzata formalmente per iscritto. Ogni miglioria, debitamente autorizzata, apportata dal locatario non può formare oggetto di richiesta di rimborso o indennizzo e rimarrà di proprietà del Comune di Gressoney-Saint-Jean.

3. Qualora il locatario realizzi interventi difformi da quelli autorizzati o senza la preventiva autorizzazione, è facoltà del Comune di Gressoney-Saint-Jean 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 o di tutela paesaggistica e relativa ai beni culturali producono la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario.
5. Il silenzio o l'acquiescenza del Comune di Gressoney-Saint-Jean rispetto a lavori non autorizzati non ne comportano implicita accettazione, ma hanno 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 del Comune di Gressoney-Saint-Jean.
8. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean si riserva di effettuare in ogni momento i lavori che riterrà opportuni e necessari, senza che il locatario possa nulla eccepire, tenendo comunque conto della stagionalità dell'azienda. In ogni caso il Comune di Gressoney-Saint-Jean è tenuto a dare adeguato preavviso.
9. Il locatario deve 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. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean non rispende per eventuali danni o incidenti causati da fattori esterni (gelo, neve, mancanza di elettricità, ecc.), che sono a completo rischio del locatario e nessun indennizzo o rivalsa può essere avanzata al Comune per mancati incassi o improvvise chiusure. In tal senso nulla potrà essere imputato al Comune di Gressoney-Saint-Jean, in merito alla difficoltà di accesso di persone o cose presso l'azienda oggetto di locazione.
11. Sono a carico del locatario per l'intero 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, 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 grava sull'azienda, relativa alle superfici degli immobili e all'attività esercitata.
12. Esclusivamente per il vantaggio economico derivante dalla presenza di un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica, con potenza di picco di kW 3.88, con "scambio sul posto e cessione degli esuberi di produzione elettrica in "conto energia", questo è posto a favore del conduttore, che subentra al Comune di Gressoney-Saint-Jean, proprietario, per gli adempimenti e conguagli contrattuali verso il GSE nazionale. In tal senso, per quanto attiene all'impianto fotovoltaico, pannelli, circuiti elettrici e elettronici, inverter, quadri di controllo e gestione, ecc., le spese di manutenzione ordinaria e anche straordinaria saranno a carico del locatore. Il complesso impiantistico fotovoltaico, alla scadenza del contratto di locazione, dovrà esser volturato e consegnato al locatario in perfetta efficienza e nelle migliori condizioni di manutenzione, tenuto conto del normale decadimento di prestazione del sistema di captazione fotovoltaica.
13. Al termine della gestione, i locali devono essere tinteggiati e sistemati a cura e spese del locatario.
14. Sono altresì a completo carico del locatario le spese relative all'acquisto dell'attrezzatura varia non fornita dal Comune di Gressoney-Saint-Jean, le tovaglie, i tendaggi e tutto quanto ritenuto utile e necessario al funzionamento dell'azienda da parte del locatario stesso e non presenti nell'esercizio fin dall'origine.
15. Il locatario è custode della struttura oggetto del contratto e il Comune di Gressoney-Saint-Jean è esonerato completamente da ogni responsabilità, in qualunque caso, di danno a persone o cose.

16. Il locatario deve effettuare a proprie cure e spese, almeno una volta all'anno, una completa revisione degli impianti e delle attrezzature facenti parte dell'azienda.
17. Il locatario deve permettere in qualunque momento, a soggetti incaricati dal Comune di Gressoney-Saint-Jean, di accedere nell'azienda per verificare lo stato di conservazione dei locali e degli impianti.
18. I debitori e i creditori afferenti l'esercizio dell'azienda data in affitto sono completamente a carico e a favore del locatario e il Comune di Gressoney-Saint-Jean non risponde in alcun modo per ciò che ha compiuto nelle proprie funzioni il locatario stesso.
19. Il locatario è tenuto a condurre l'azienda con la massima diligenza e a mantenere il buon nome e l'avviamento.
20. Il locatario non può pretendere alcun risarcimento per eventuali intralci delle pratiche intraprese per la formalizzazione della gestione dell'azienda presso gli uffici e le strutture pubbliche competenti in materia di rilascio delle autorizzazioni amministrative, sanitarie o di pubblica sicurezza.
21. Parimenti nessun indennizzo è 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 deve 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 la sicurezza dei luoghi di lavoro e degli ambienti frequentati da pubblici utenti.
2. Entro 6 (sei) mesi dalla stipula del contratto di affitto dell'azienda, il locatario può comunicare al Comune di Gressoney-Saint-Jean le eventuali modifiche che propone di apportare, a sua cura e spese, per migliorarne la funzionalità.
3. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean può autorizzare la realizzazione delle modifiche di cui al comma 2, previa verifica tecnica e amministrativa, formulando eventuali indicazioni e/o prescrizioni 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 deve assicurare la continuità del servizio, anche nel caso di eventuali assenze per malattie, ferie, infortuni, qualora questi superino i periodi di cui all'articolo 10.
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, di sicurezza dei luoghi di lavoro, nonché i contratti collettivi e nazionali di lavoro e gli eventuali accordi sindacali stipulati in ambito nazionale e regionale.

Articolo 9 - Modalità di gestione di "Casa Capriata" e dell'area circostante

1. La zona circostante il punto di ristoro in quota denominato "Casa Capriata" è adibita a parco pubblico, con libero e gratuito accesso, ovvero a piste di sci alpino appartenenti all'impianto di Weissmatten.
2. È facoltà del locatario utilizzare parte dell'area circostante il punto di ristoro per l'installazione di attrazioni o attrezzature per giochi all'aperto, previa autorizzazione del Comune di Gressoney-Saint-Jean, nonché l'acquisizione dei pareri e/o nulla osta previsti. In ogni caso l'occupazione del suolo non potrà pregiudicare la prevalente destinazione ad area verde e area sciabile. L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di non autorizzare, a suo insindacabile giudizio, la posa di installazioni che non siano compatibili con le particolari qualità architettoniche, ambientali e paesaggistiche del sito.

3. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean si riserva altresì la facoltà di organizzare direttamente e/o autorizzare altri soggetti pubblici e/o privati a produrre fino a quattro eventi di tipo culturale nel corso dell'anno, coinvolgendo anche gli spazi della struttura di "Casa Capriata", previa comunicazione al locatario, senza che il locatario possa rivendicare alcun risarcimento diverso da quelli eventualmente connessi alla prestazioni di servizi attinenti l'attività commerciale locata.
4. Eventuali ulteriori eventi rispetto a quelli indicati al comma 3, possono essere organizzati, in accordo con il locatario, anche corrispondendo un eventuale indennizzo, ove dettagliatamente motivato.
5. L'accesso del locatario e/o dei coadiuvanti, degli utenti e dei frequentatori in genere all'azienda oggetto di locazione avviene normalmente a mezzo impianto di risalita o per sentiero pedonale. L'eventuale accesso con automezzi , motocicli, motoslitte o altro mezzo meccanico è subordinato alle autorizzazioni dei proprietari delle aree attraversate o al gestore degli impianti sciistici del Weissmatten, senza che nulla possa essere eccepito al locatore in merito alla onerosità della localizzazione del punto di ristoro.

Articolo 10 - Oneri e modalità di gestione del punto di ristoro in quota denominato "Casa Capriata"

1. Il fabbricato destinato a punto di ristoro in quota 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.
2. Il servizio bar deve essere assicurato almeno nei seguenti periodi e per almeno otto ore giornaliere:
   a. dal 1° gennaio al 31 marzo, ovvero fino all'ultima domenica di apertura degli impianti sciistici, se in data successiva
   b. dal primo luglio al 31 agosto, ovvero dal primo all'ultimo giorno di apertura estiva dell'impianto di risalita del Weissmatten, in caso di scostamento dalle date previste
   c. dal 1° dicembre al 31 dicembre, ovvero dal primo giorno di apertura invernale dell'impianto di risalita del Weissmatten, se in data diversa
3. Il servizio ristorante a pranzo deve essere garantito almeno nei periodi di cui al comma 2.
4. Eventuali maggiori orari di apertura o di somministrazione di bevande e alimenti, anche in orario serale o di chiusura dell'impianto di risalita, possono essere svolti a discrezione e a carico del locatario, senza ulteriore comunicazione al Comune di Gressoney-Saint-Jean, ma nel rispetto delle normative vigenti in materia, manlevando il Comune stesso da qualsivoglia responsabilità in merito.
5. L'esercizio al pubblico può comunque essere chiuso per riposo stagionale nei seguenti periodi:
   - 15 settembre - 30 novembre
   - 16 aprile - 30 maggio
6. Il locatario 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 il locatario.
8. Per quanto non disciplinato nel presente articolo si rinvia alle disposizioni normative e regolamentari vigenti in materia di orari di pubblici esercizi.

Articolo 11 - corrispettivi derivanti dalla gestione dell'area

1. Tutti i corrispettivi derivanti dalla gestione dell'azienda sono a favore del locatario.

Articolo 12 - Subaffitto

1. Non sono ammessi il subaffitto totale o parziale o la sublocazione dei fabbricati e dell'area senza il consenso scritto del Comune di Gressoney-Saint-Jean.
2. La non ottemperanza di quanto sopra comporta l'immediata rescissione del contatto 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 13 - 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. A tal fine il valore degli immobili è da intendersi stimato in € 750.000,00=.

Articolo 14 - Cauzioni

1. Il locatario, prima della firma del contratto, deve prestare valida cauzione sotto forma di fidejussione bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al 20% 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 16.

Articolo 15 - Penali e rescissione del contratto

1. Trattandosi di pubblico esercizio affidato dal Comune di Gressoney-Saint-Jean, sono previste delle sanzioni a carico del locatario nel caso di infrazioni di lieve entità, quali:
   - disattendere le indicazioni del Comune di Gressoney-Saint-Jean 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 applica un 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 all'articolo 10, comporta, a insindacabile giudizio del Comune di Gressoney-Saint-Jean, l'applicazione di una penale fino a un massimo di € 3.000,00=.
4. 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 del Comune di Gressoney-Saint-Jean 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.
5. 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.
6. Sono ritenute cause di rescissione del contratto da parte Comune di Gressoney-Saint-Jean 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 dal Comune stesso.
7. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean può, inoltre, dichiarare con semplice comunicazione scritta, la risoluzione del contratto nei seguenti casi:
   a. per scioglimento, cessazione o fallimento del locatario;
   b. per scioglimento da parte dell'Autorità governativa (se cooperativa);
   c. per abituali negligenze o deficienze nella gestione, regolarmente accertate e notificate, che, a giudizio del Comune di Gressoney-Saint-Jean, compromettano gravemente l'efficienza della gestione o siano tali da determinare rischi igienico-sanitari;
   d. ripetute contravvenzioni ai patti contrattuali o alle disposizioni di legge o regolamento relative alla somministrazione di alimenti o bevande;

e. per grave negligenza o frode nell'esecuzione degli obblighi contrattuali;
f. quando il locatario si rende colpevole di frode;
g. cessione ad altri, da parte del locatario, della gestione senza espressa autorizzazione da parte del Comune di Gressoney-Saint-Jean;
h. per sopravvenute cause di esclusione o cause ostative legate alla legislazione antimafia;
i. per sopravvenuta condanna definitiva del legale rappresentante per un reato contro la pubblica amministrazione, che precluda la capacità di contrarre con la pubblica amministrazione;
j. per il rinvio a giudizio per favoreggiamento, nell'ambito di procedimenti relativi a reati di criminalità organizzata, del legale rappresentante o di uno dei dirigenti della ditta aggiudicataria;
k. per sopravvenuta mancanza, anche parziale, dei requisiti richiesti dalle normative nazionali o regionali per l'esercizio dell'attività oggetto dell'appalto;
l. per ogni altra grave inadempienza ai termini dell'articolo 1453 del Codice Civile;
m. per violazioni delle norme di sicurezza;
n. ogni altra inadempienza eventualmente non contemplata nel presente capitolato, o fatto, che renda impossibile la prosecuzione dell'appalto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C.

8. Sono fatte salve le ulteriori cause di rescissione previste nel presente capitolato e nel bando - disciplinare di gara.
9. Qualora si addivenga alla risoluzione del contratto, il locatario, oltre alla immediata perdita della cauzione a titolo di penale, è tenuto al rigoroso risarcimento di tutti i danni, diretti e indiretti e al risarcimento delle maggiori spese sostenute dal Comune di Gressoney-Saint-Jean, per il rimanente periodo contrattuale.
10. Qualora, senza giustificato motivo e/o giusta causa, il locatario dovesse risolvere il contratto prima della scadenza convenuta, il Comune di Gressoney-Saint-Jean può rivalersi sulla cauzione.
11. Contro la decisione di risoluzione adottata dal Comune di Gressoney-Saint-Jean è data facoltà al locatario di ricorrere al Giudice Ordinario.
12. Per tutte le controversie che dovessero insorgere nell'interpretazione ed esecuzione del contratto è competente il Foro di Aosta.

Articolo 16 - Termine del rapporto

1. Allo data di scadenza del contratto, i locali devono essere completamente liberi e sgombri di arredi, attrezzature e scorte di proprietà del locatore; i locali devono essere perfettamente puliti e ordinati.
2. Il Comune di Gressoney-Saint-Jean provvede a controllare le attrezzature e gli arredi di sua proprietà come da inventario.
3. In caso di inadempienza del locatario agli obblighi di cui al comma 1, provvede il Comune di Gressoney-Saint-Jean, con ripetizione delle spese al locatario stesso, mediante prelievo sulla cauzione definitiva, di cui all'articolo 14.
4. Parimenti, sono prelevate dalla cauzione definitiva le somme corrispondenti al valore dei beni di cui al comma 2, se assenti o inutilizzabili.

Articolo 17 - 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, deve essere consegnato al Comune di Gressoney-Saint-Jean.

Articolo 18 - 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 19 - 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 e alle norme vigenti in materia.