



COMUNE DI BATTIFOLLO

Provincia di Cuneo



Via Maestra , 38
12070 Battifollo (CN)

Tel. 0174 78 33 18
Fax 0174 78 37 07

Email: battifollo@ruparpiemonte.it

PEC: battifollo@cert.ruparpiemonte.it

P.IVA: 00541410049

**CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE DEL CAMPEGGIO ED AREA ATTREZZATA PER CAMPER
presso località Pian del Mondo in Comune di Battifollo**

Battifollo, 25/06/2025

ARTICOLO 1 - OGGETTO E MODALITA' DELLA PROCEDURA DI GARA

1. La procedura di gara ha per oggetto la locazione del Campeggio ed area attrezzata per camper, sita in località Pian del Mondo, nel comune di Battifollo;
2. La procedura prevede la stipula del contratto di locazione dei beni immobili oggetto del presente capitolato con il soggetto affidatario.

ARTICOLO 2 - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), prorogabili per ulteriori sei anni ai sensi della legge n. 392/1978 s.m.i., decorrenti dalla data di stipula del relativo contratto. L'eventuale proroga della posizione, esclusa ogni forma di rinnovo tacito della gestione, potrà essere concessa su istanza di parte e previa adozione di apposito atto che ne determinerà le condizioni. La parte conduttrice ha facoltà di recedere in qualsiasi momento dal contratto, dando avviso all'affittante mediante lettera raccomandata almeno sei (sei) mesi prima della data in cui il recesso deve avere esecuzione e salva comunque la corresponsione del canone di affitto dei sei mesi successivi alla data della richiesta di recesso; in tal caso farà fede la data di ricevimento della predetta raccomandata al protocollo dell'Ente.

All'atto della cessazione definitiva del rapporto, qualunque sia la data di cessazione, all'affittuario non sarà dovuta alcuna indennità per l'avviamento, né di altro genere, anche futura o attualmente non prevista dalle leggi vigenti, tenuto conto del canone agevolato di locazione concesso ridotto rispetto al valore di mercato della struttura stessa.

ARTICOLO 3 - CANONE

Il canone annuo di locazione a regime a base di gara è stabilito in Euro € 3.708,00 al netto dell'iva (tremilaseicento/00) da versare in rate mensili; tuttavia, la parte locatrice, al fine di agevolare l'attività professionale della conduttrice nella sua fase iniziale e nel comune intento di rendere duraturo e non eccessivamente oneroso il rapporto di locazione *de quo*, acconsente a che il suddetto canone annuo venga raggiunto solo a partire dal quarto anno di locazione.

Pertanto, per la locazione dei beni oggetto del presente capitolato viene stabilito per il primo triennio di attività un canone annuo a base di gara di € 2.400,00 (dicinquecento//00 euro) oltre l'I.V.A. ai sensi di legge, da versare in rate mensili anticipate presso la Tesoreria Comunale.

Per gli anni successivi al terzo, il canone annuo posto a base di gara, al netto dell'IVA, è il seguente: € 3.708,00 (tremilaseicento//00 euro) più aumento ISTAT.

ARTICOLO 4 – CAUZIONI E ASSICURAZIONI

1. A garanzia del puntuale adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto il conduttore presterà garanzia a mezzo fideiussione bancaria o assicurativa dell'importo , pari al 10 % del valore del contratto, o mediante deposito infruttifero di pari importo presso la Tesoreria Comunale. La stessa resterà in vigore per tutta la durata del contratto e sue eventuali proroghe. Essa dovrà essere irrevocabile, a prima richiesta e contenere espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione dell'obbligato principale ed alla proponibilità di eccezioni. La fideiussione potrà essere immediatamente escussa dal Comune di Battifollo nell'ipotesi di inadempimento dell'affittuario ad una qualsiasi delle obbligazioni previste a suo carico dal contratto con particolare, ma non esclusivo, riguardo alle obbligazioni di pagamento del canone.
2. La fideiussione verrà svincolata o l'eventuale deposito restituito all'affittuario al termine del contratto, solo dopo che i locali saranno restituiti al Comune di Battifollo con le modalità tutte

e nei termini previsti nel contratto e previo comunque adempimento da parte dello stesso a tutte le proprie obbligazioni.

3. In caso di ritardo e/o difformità nelle modalità di restituzione rispetto a quanto pattuito il Comune di Battifollo potrà immediatamente escutere la fideiussione incassando il relativo importo a titolo di penale, salvo il risarcimento dell'eventuale danno ulteriore.
4. L'affittuario solleva la parte concedente da ogni e qualsiasi responsabilità diretta od indiretta che possa derivare alle persone, animali o cose, conseguente e/o connessa allo svolgimento dell'esercizio dell'attività in essere; in particolare, l'affittuario assume ogni più ampia responsabilità civile e penale in caso di sinistro sia al personale addetto all'attività sia a terzi, che possa derivare per fatto proprio o di propri dipendenti o collaboratori, nonché per ogni danno arrecato a beni pubblici e privati, intendendo la stessa parte concedente escludere ogni propria responsabilità in merito.
5. L'affittuario produce alla parte concedente copia della quietanza delle seguenti polizze assicurative della durata pari a quella del presente contratto:

Polizza a copertura del rischio locativo dei fabbricati presenti e del loro contenuto, limitatamente al rischio di incendio, esplosione, fenomeno elettrico, furto e atti vandalici per un massimale di euro 1.000.000,00 ;

polizza responsabilità civile verso terzi il cui massimale non dovrà essere inferiore ad €. 1.500.000,00 per ciascun sinistro e comunque per persona;

6. Le polizze di cui sopra dovranno essere indicizzate e l'affittuario ne dovrà fornire copia, unitamente alla quietanza di pagamento, alla parte concedente prima della sottoscrizione del contratto di locazione; il conduttore dovrà, altresì, produrre annualmente le quietanze di pagamento delle citate polizze per tutta la durata del contratto, pena la risoluzione dello stesso.

ARTICOLO 5 – SVOLGIMENTO DELL'ATTIVITA'

1. L'intera attività di gestione del campeggio dovrà essere svolta dal conduttore con i propri capitali e mezzi tecnici, con proprio personale, attrezzi e macchine mediante l'organizzazione del medesimo ed a suo rischio.
2. La presente locazione - fatti salvi casi di particolare necessità su cui discrezionalmente ed insindacabilmente giudicherà l'Amministrazione Comunale - non potrà essere ceduta o subconcessa. Il Conduttore non può sublocare alcun immobile o cedere il contratto di locazione, senza aver prima ottenuto il consenso scritto del Comune, dandone in ogni caso comunicazione al Comune mediante lettera raccomandata con avviso di ricevimento. Resta inteso che il Comune potrà opporsi, laddove vi siano gravi motivi o laddove il locatore non sia in possesso dei requisiti necessari per l'esercizio dell'attività commerciale.

ARTICOLO 6 - LOCALI E MANUTENZIONE

1. La locazione in parola è caratterizzata da:
 - un fabbricato avente le caratteristiche tecniche ed igienico-sanitarie e le dotazioni previste per la destinazione ad abitazione del gestore (al piano superiore) da arredare ed a locale di deposito (denominato "locale di fortuna" al pian terreno);
 - due fabbricati destinati a bungalow già arredati e funzionanti;
 - un'area attrezzata per camper;
 - un blocco destinato a servizi igienici, docce, lavandini , lavatoi e lavapiedi;

- pertinenze (marciapiedi e percorsi pedonali, recinzione, aree verdi) e impianti vari a servizio dei fabbricati suddetti (impianto elettrico, idro-termo-sanitario, collegamenti alla rete idrica, elettrica, telefonica e gas) il tutto di proprietà del Comune;
2. Tutti i fabbricati, le aree attrezzate e le pertinenze del campeggio dovranno essere mantenuti dal conduttore, costantemente e per tutta la durata del contratto, e restituiti in buono stato di manutenzione, salvo il naturale deperimento determinato dall'uso, indennizzando l'Amministrazione Comunale degli eventuali danni;

ARTICOLO 7 – ARREDAMENTO E DOTAZIONI

I locali sono consegnati al conduttore in condizione di piena servibilità, comprensivi di arredi, attrezzature e completi degli impianti principali conformi alla normativa vigente (acqua, luce, riscaldamento), nonché degli impianti igienico – sanitari.

ARTICOLO 8 - PARTICOLARI OBBLIGHI DEL CONDUTTORE RELATIVI ALL'ESERCIZIO

1. Il conduttore dovrà essere in possesso dei requisiti morali previsti dall'art. 71 del D.Lgs. n. 59/2010 e dagli artt. 11, 92 e 131 del T.U.L.P.S;
2. Il conduttore, in caso di persone fisiche, all'atto della stipula del contratto dovrà essere regolarmente iscritto alla CCIAA;
3. Il conduttore si obbliga a condurre l'esercizio personalmente in modo lodevole e adeguato. Non potrà quindi cederlo o subaffittarlo come previsto dal precedente art. 5, come pure non potrà servirsi dei locali per uso diverso da quello stabilito nel contratto;
4. Il conduttore dovrà tenere costantemente i locali nonché i mobili e tutto il materiale destinato al servizio, in uno stato decoroso e di perfetta pulizia;
5. Alla scadenza del contratto il conduttore sarà tenuto ad asportare i mobili, gli attrezzi e quanto altro di sua proprietà, a meno che, per accordi con altro soggetto subentrante - ai quali l'Amministrazione Comunale rimarrà completamente estranea - questo ultimo li rilevi in tutto od in parte;
6. Il pubblico esercizio dovrà rimanere aperto per il numero di giorni offerto dal conduttore.

ARTICOLO 9 - ONERI

Sono a carico del conduttore tutti i materiali ed attrezzature occorrenti e precisamente:

- riscaldamento, illuminazione, acqua;
- imposte e tasse dirette ed indirette, di servizio, di vendita e simili, nonché le ulteriori spese inerenti all'esercizio dell'attività svolta;
- ogni e qualsiasi fornitura inerente la gestione del pubblico esercizio.

Il conduttore dovrà altresì essere in possesso delle licenze e/o permessi previsti dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività di cui al presente affidamento.

È posto a carico del Comune ogni intervento di manutenzione straordinaria degli immobili ed impianti, salvo che la stessa sia dovuta ed imputabile ad incuria o causa del conduttore.

ARTICOLO 10 - UTENZE

Contestualmente alla firma del contratto, verranno trasferite all'affittuario tutte le utenze eventualmente intestate al Comune per fornitura di acqua, energia elettrica, gas.

ARTICOLO 11 - ASSICURAZIONI PER INFORTUNI

1. Il conduttore deve provvedere a propria cura e spese all'osservanza delle vigenti disposizioni in materia di infortuni sul lavoro e dovrà fornire a richiesta dell'Amministrazione Comunale la prova del contratto di assicurazione presso l'INAIL.
2. Il conduttore solleva pienamente l'Amministrazione da qualsiasi responsabilità per danni od infortuni che potessero derivare ad esso conduttore ed ai suoi dipendenti e collaboratori.

ARTICOLO 12 - DANNI

Il conduttore risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'esecuzione del servizio, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune, salvo gli interventi in favore del conduttore da parte di Società Assicuratrici.

ARTICOLO 13 - SPESE

1. Tutte le spese contrattuali derivanti dalla presente procedura saranno a carico del conduttore. Allo stesso faranno carico tutte le imposte e tasse conseguenti e derivanti dalla gara di che trattasi.
2. Il conduttore dovrà munirsi di apposita iscrizione alla Camera di Commercio, Industria e Artigianato per i servizi oggetto del presente appalto, assumendo a proprio carico le spese relative.

ARTICOLO 14 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di grave inadempienza si farà luogo alla risoluzione del contratto, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 15 – RICHIAMO DELLE LEGGI

1. Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile, alle Leggi e Regolamenti vigenti in materia tempo per tempo;
2. Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'aggiudicatario in relazione al contratto si adirà l'Autorità Giudiziaria del Foro di Cuneo, ai sensi dell'art. 20 del Codice di Procedura Civile.