COMUNE DI MONGHIDORO
Città Metropolitana di Bologna
Via Matteotti n.1 - 40063 Monghidoro (BO) Tel. 051 655 56 39 – Fax 051 655 55 20
E-mail: comune.monghidoro@cert.provincia.bo.it

ALLEGATO 1

CAPITOLATO PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DEL CAMPEGGIO COMUNALE "CAMPING LA MARTINA"

ART. 1 OGGETTO

In esecuzione alla determinazione del Responsabile della 1^ Area – Amministrativa e servizi alla Persona n. 71 del 07/03/2020 il Comune di Monghidoro indice pubblico incanto per l'affidamento in locazione del campeggio comunale "CAMPEGGIO LA MARTINA" sito in Via Ca' della Selva n. 3.

ART. 2 CONSISTENZA E STATO ATTUALE DEL BENE

Il Campeggio comunale "CAMPEGGIO LA MARTINA" è sito in Via Ca' della Selva n. 3, in prossimità del "Parco La Martina"; si estende su di una superficie di forma irregolare di circa 77.712 mq, distinta al catasto terreni al foglio n. 32 particelle n. 56, n. 3 e n. 181, ed è costituito da un complesso immobiliare, completamente recintato, comprendente una reception, una baita in legno adibita a zona ricreativa, due case mobili arredate di proprietà comunale, un fabbricato in muratura adibito a bagni, un prefabbricato adibito a bagni ed un fabbricato denominato "Casa del Parco".

Il fabbricato "Casa del Parco" sito in Via Martina n. 12, situato all'interno del Campeggio La Martina è una struttura adibita a bar/ristorante composta a sua volta da ingresso con banco bar e camino, due sale, doppi servizi con disimpegno (riservati al personale), spogliatoio e servizio, dispensa, sguatteria, cucina attrezzata, doppi servizi con disimpegno (riservati ai clienti) e ripostiglio.

Il contratto oggetto di gara è riferito esclusivamente ai beni di proprietà comunale; per quanto attiene i beni di proprietà del locatario uscente, il locatario entrante avrà facoltà di acquisirli direttamente dal locatario uscente o, in alternativa, dovrà acquisire diversamente le strutture, le attrezzature e gli arredi necessari.

Attualmente il camping ha una disponibilità complessiva:

- di n. 41 (quarantuno) piazzole, di cui n. 35 (trentacinque) risultano regolarmente occupate,
- di n. 12 (dodici) aree attrezzate per tende,
- di n. 4 (quattro) aree attrezzate per camper, comprensive di "camper service".

La struttura dovrà essere visionata nella sua configurazione dimensionale, funzionale, stato d'uso, arredo, attrezzature in genere e quant'altro ritenuto idoneo per la migliore formulazione dell'offerta.

ART. 3 AMPLIAMENTO

La struttura sopra descritta potrà essere oggetto di futuro ampliamento una volta approvato il Piano del Parco, il cui iter è tuttora in corso, nel rispetto della normativa vigente.

ART. 4 OBBLIGHI DEL GESTORE / LOCATARIO

Il locatario dovrà provvedere a dotare la struttura di tutti i requisiti minimi previsti dalla L.R. n. 16 del 28/07/2004 in materia di turismo e dal Codice del Turismo di cui al D.Lgs. n. 79/2011 ed in particolare di tutti i requisiti obbligatori previsti per i campeggi a 2 (due) stelle. Inoltre, è comunque a carico del gestore quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

Il locatario entrante dovrà dotare il campeggio di tutte le strutture, le attrezzature e gli arredi necessari, fermo restando che essi dovranno garantire un adeguato decoro estetico ed il rispetto di tutte le norme applicabili in materia di sicurezza, igiene, salubrità e decoro.

Il locatario dovrà realizzare gli interventi di miglioramento contenuti nell'offerta tecnica presentata, senza che da questa derivi alcun onere per l'Amministrazione Comunale.

Per quanto concerne la tipologia di servizio al pubblico il Locatario dovrà:

a. impostare l'attività del pubblico esercizio curandone tutti gli aspetti, dall'accoglienza dei clienti ai servizi connessi quali bar e ristorazione a servizio del pubblico dei frequentatori del Camping;
b. curare il ricevimento degli ospiti e la cura della loro presenza per promuovere la massima customer satisfaction: a tal fine dovrà predisporre un piano di customer satisfaction inteso come

strumento in grado di misurare e valutare il livello di soddisfacimento dell'utenza al fine di migliorare continuamente i servizi;

c. creare sinergie ed interrelazioni con il territorio: predisporre un piano, e metterlo in atto, dal quale devono risultare le azioni e iniziative atte a rafforzare la conoscenza del territorio e le sue attrazioni, precisando le modalità di attivazione di sinergie con altri operatori locali, nonché di valorizzare i prodotti locali ed i servizi di zona;
d. praticare una trasparente politica gestionale volta a conciliare la necessità di un appagante risultato economico con un equo rapporto qualità/prezzo;

L'esercizio pubblico deve sottostare alle regole che l'Amministrazione comunale impartisce ai locali pubblici sul territorio comunale.

È espressamente vietato, all'interno e all'esterno del locale, l'uso di qualsiasi dispositivo di gioco che preveda vincite in denaro o beni (slot machine, video poker, ecc.).

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale, il Locatore:

a. dovrà eseguire a propria cura e spese la realizzazione degli interventi di adeguamento dell'impianto elettrico, necessarie all'ottenimento della dichiarazione di rispondenza dell'impianto stesso, i cui contenuti minimi sono riportati nella "Relazione Interventi Impianto elettrico;
b. dovrà effettuare la fornitura e posa all'interno dei locali (la Casa del Parco, la reception, la baita adibita a zona ricreativa, …) di tutti gli arredi e le attrezzature fisse e mobili necessarie per garantire una buona gestione del Camping;
c. dovrà provvedere eventualmente all'integrazione dell'arredo esterno;
d. dovrà effettuare la pulizia e la manutenzione ordinaria delle strutture e degli impianti;
e. mantenere la pulizia, l'ordine e la cura delle piazzole, di tutti gli spazi e di tutte le attrezzature, garantendone una dignitosa e civile condizione di vivibilità (pulire lo spazio esterno della "Casa del Parco" eliminando la presenza di eventuali bottiglie, lattine, cartoni vari, …)
f. dovrà provvedere, con la frequenza necessaria richiesta dalle stagioni, alla pulizia delle griglie, delle canalette di scolo e delle grondaie dalle foglie e da ogni altro materiale e al taglio dell'erba;
g. dovrà utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti i beni messi a disposizione;
h. sarà responsabile per danni diretti o indiretti che potrebbero derivare al personale, ai clienti o alle cose ivi presenti;
i. sarà responsabile per eventuali danni a terzi di qualsiasi natura;
j. dovrà risarcire al Comune qualsiasi danno causato volontariamente o anche involontariamente per negligenza, imperizia, imprudenza dello stesso gestore, suoi familiari, dipendenti e/o collaboratori a qualsiasi titolo;
k. dovrà consentire all'Amministrazione comunale di esercitare la propria facoltà di effettuare controlli e sopralluoghi nel Camping e poter così prescrivere al Locatario l'attuazione di eventuali manutenzioni ordinarie necessarie al buon funzionamento del Camping stesso;
l. dovrà assumere a proprio carico tutta l'organizzazione gestionale, comprese tutte le spese relative al personale, alla fornitura delle derrate e dei materiali, alle pulizie, imposte tasse, compresa la periodica manutenzione delle dotazioni di sicurezza;
m. dovrà predisporre un documento dal quale risulti la descrizione della struttura organizzativa complessiva con evidenza dell'attività ricettiva/ospitalità e dell'attività di ristorazione; il documento dovrà contenere la rappresentazione dell'organigramma, dei processi decisionali, dell'esperienza del team nella gestione dei diversi servizi, precisando i mesi d'impiego all'anno ed il possesso di eventuali certificazioni, il numero, le qualificazioni il rapporto giuridico intercorrente (dipendente, collaboratori, ecc.) ed il coinvolgimento di professionalità di consolidata esperienza, il tipo di competenze e professionalità ritenute necessarie.

Con riferimento alle utenze il Locatario dovrà provvedere a suo carico e spese alla voltura delle seguenti utenze dopo aver preso visione delle letture dei contatori al momento del sub-ingresso:

- 1 contatore energia elettrica, contratto in essere con Enel Energia S.p.a. Mercato Libero POD IT001E00249522 – 15.000 v – media tensione,
- n. 1 contatore acqua contratto in essere con Hera S.p.a. matricola contatore 303878710001564648,
- n. 4 contatori GPL, contratto in essere con Autogas Nord S.p.a. – nuovi contatori,
- n. 25 estintori a polvere, contratto in essere con GRUPPO SICURA SPA.

L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla presentazione all'Unione dei Comuni Savena-Idice, Ufficio SUAP, delle necessarie richieste/autorizzazioni.

ART. 5 OBBLIGHI DEL COMUNE / LOCATORE

Il Comune, a seguito dell'affidamento in locazione, si impegna ad effettuare lavori di manutenzione straordinaria del campeggio.
Nel caso in cui si rendano necessari lavori di manutenzione straordinaria, il Locatario lo segnala per iscritto al Comune, il quale, verificata la necessità dell'intervento, provvederà nel minor tempo possibile al rilascio delle necessarie autorizzazioni, oppure all'esecuzione in proprio degli interventi necessari.

ART. 6. DURATA

La locazione avrà una durata di 6 anni dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione e potrà essere rinnovata per un ulteriore periodo di 6 anni qualora non intervenga apposita disdetta (effettuata tramite Raccomandata AR o PEC), comunicata al locatario con un preavviso di almeno 12 mesi rispetto alla scadenza contrattuale, e la volontà di rinnovo sia prevista in apposito atto amministrativo adottato dai competenti organi comunali.
Il locatario è tenuto ad assicurare le prestazioni contenute in questo capitolato oltre il termine di scadenza del contratto, per un periodo di tempo non superiore a 180 giorni (6 mesi), alle stesse condizioni contrattuali, qualora ciò sia richiesto in forma scritto dall'Amministrazione comunale con un preavviso di almeno 90 giorni rispetto alla scadenza del contratto stesso.

ART. 7 CANONE

Il canone a base di gara da corrispondere al Comune è pari a **€ 1.300,00** (milletrecento) mensili, al netto di IVA, soggetto a rialzo percentuale.
Sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Le offerte in ribasso o pari all'importo base d'asta saranno automaticamente escluse.
Il canone, al lordo del rialzo offerto, sarà annualmente rivalutato a partire dal 1° gennaio 2021 con un adeguamento annuale pari alla variazione media annuale dell'indice ISTAT FOI (indici nazionali dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati), dell'ultimo anno.
I canoni dovranno essere pagati in rate mensili anticipate a seguito di emissione di regolare fattura con scadenza a 30 giorni dalla data di emissione della fattura.

ART. 8. DESTINAZIONE

Il locatario dovrà sfruttare economicamente la struttura ricettiva oggetto di assegnazione attraverso lo svolgimento almeno delle seguenti attività produttive:
- gestione campeggio;
- somministrazione di alimenti e bevande.

ART. 9. CESSIONE E SUB-LOCAZIONE

E' fatto divieto al Locatario sub locare a terzi il "Camping la Martina" e gli immobili contenuti in esso (Casa del Parco).
L'eventuale elusione di fatto del divieto costituisce causa immediata di risoluzione del contratto.

ART. 10 GARANZIE

Il deposito cauzionale definitivo, pari al canone di tre mensilità, è versato a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate nel presente contratto e di tutti gli oneri comunque

posti a carico del Locatario, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni di ufficio.
La cauzione definitiva è mantenuta per tutta la durata della locazione e deve essere reintegrata in caso di escussione integrale o parziale.
L'Amministrazione Comunale è manlevata da ogni responsabilità conseguente alla mancata realizzazione delle condizioni di sicurezza di cui al precedente comma.
Il locatario dovrà prestare, inoltre, a garanzia dell'adempimento degli obblighi contrattuali e del risarcimento dei danni eventualmente arrecati al Comune, cauzione dell'importo di € 30.000,00 (trentamila/zero) mediante fidejussione bancaria o assicurativa stipulata con primaria compagnia con validità pari a quella della durata del contratto che verrà stipulato.

ART. 11 OBBLIGHI ASSICURATIVI

Il Locatario assume l'obbligo di stipulare polizza assicurativa per ogni danno od inconveniente che possa derivare per qualsiasi causa (non esclusi il caso fortuito, i danneggiamenti e gli atti vandalici) alle persone o alle cose a seguito dell'uso della struttura (immobili, attrezzature e impianti), per un importo minimo di € 2.000.000,00 a copertura di eventuali danni alle strutture causati da atti vandalici e dolosi, incendi, fulmini, scoppi per dolo o colpa grave contenente e per responsabilità civile verso terzi con massimale di rischio minimo di € 2.000.000,00 per anno e per sinistro, € 2.000.000,00 per singola persona per responsabilità civile verso i prestatori d'opera con l'inclusione della garanzia "ricorso terzi da incendio".

ART. 12 – RAPPORTI ECONOMICI E FINANZIARI

Il canone annuo dovrà pagarsi in dodici rate mensili anticipate a seguito di emissione di regolare fattura con scadenza 30 (trenta) giorni dalla data di emissione della fattura. Il pagamento del canone non potrà essere ritardato per nessun motivo od eccezione; qualora il locatario avesse da far valere delle eccezioni, dovrà farlo separatamente senza potersi rivalere sul canone.
La morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre 2 (due) mesi può dare corso alla risoluzione contrattuale.

ART. 13 CONSEGNA E RILASCIO AUTORIZZAZIONE

I locali verranno consegnati nello stato in cui si trovano.
L'attività di somministrazione dovrà essere esercitata esclusivamente e direttamente dal Locatario, previa presentazione della SCIA. L'attività di somministrazione esercitata dall'aggiudicatario non è cedibile a terzi.

ART. 14 CONTROVERSIE

Qualsiasi controversia che dovesse insorgere tra il Comune e il Locatario circa la validità, l'interpretazione e l'esecuzione del presente atto sarà deferita all'autorità giudiziaria. In caso di ricorso al Giudice ordinario sarà competente esclusivamente il Foro di Bologna.
A seguito di scelta del Locatore, per la definizione di controversie, potrà essere effettuato ricorso ad arbitrato, come regolato dal Codice Civile.

ART. 15 DIRITTO DI PRELAZIONE

Al Locatario non spetta alcun diritto di prelazione, né in caso di cessione, né in caso dì nuovo affidamento, né alla scadenza della locazione. Il Locatario non ha diritto all'indennità di avviamento al termine del contratto.

ART. 16 – RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Costituiscono causa di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice Civile:
a) il venir meno in capo al locatario dei requisiti richiesti per l'affidamento;
b) la mancata richiesta o acquisizione delle necessarie autorizzazioni in cui all'art. 4 o comunque il mancato esercizio delle attività per un periodo superiore a 3 mesi;
c) l'annullamento o revoca dell'autorizzazione comunale all'esercizio dell'attività turistica;
d) la morosità nel pagamento delle rate del canone che si protragga per oltre 2 mesi;

e) la destinazione dei locali ad un uso diverso da quello di cui agli artt. 2 e 4;
f) la cessione del contratto o il subaffitto dei locali;
g) l'esercitare l'attività ricettiva con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente – proprietario.
Nei casi sopra elencati, il locatario deve rilasciare immediatamente l'immobile entro un congruo termine intimato dal locatore senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

ART. 17 TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del Regolamento n. 679/2016 UE in materia di protezione dei dati personali, i dati forniti dalle ditte in occasione della partecipazione alla gara, saranno raccolti presso l'Unione dei Comuni Savena-Idice e presso il Comune di Monghidoro per le finalità di gestione della gara e per quanto riguarda l'aggiudicatario saranno trattenuti anche successivamente all'eventuale instaurazione del rapporto contrattuale per le finalità del rapporto medesimo.

Il Comune, titolare del trattamento dei dati personali designa il Locatario quale responsabile del trattamento dei dati che, in ragione dello svolgimento del servizio, necessariamente lo stesso acquisirà.
I dati raccolti saranno trattati ai sensi del Regolamento generale sulla protezione dei dati (General Data Protection Regulation), ufficialmente regolamento (UE) n. 2016/679 adottato il 27/04/2016, esclusivamente nell'ambito della presente manifestazione di interesse.

ART. 18 SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese inerenti la stipula del presente contratto, tra cui l'imposta di bollo e di registro sono a carico del locatario. In caso di recesso anticipato del locatario, l'imposta di registro per la risoluzione del contratto sarà a suo carico. Il locatario consente sin d'ora che la registrazione del contratto venga eseguita a cura del locatore, previo costituzione del fondo spese contrattuali presso la tesoreria comunale.

ART. 19 NORME FINALI

Per tutto quanto non espressamente derogato dal presente bando trova applicazione la disciplina vigente in materia contratti di locazione e di appalti pubblici in quanto applicabili.