

COMUNE DI TORGNON

Comune di CHAMOIS Valle d'Aosta
10 OTT. 2013
Prot. N. 2548
Cat. L. Classe. P. 000

A V V I S O di Gara

- **Oggetto:** L'Amministrazione comunale di Torgnon intende concedere in affitto il complesso sportivo-ricreativo denominato "Champs de la Cure" in loc. Mongnod, comprendente:
- 2 campi da tennis;
 - 1 pista di pattinaggio/ campo da basket
 - 4 campi da bocce;
 - 2 campi da palets;
 - 1 piccola area ricreativa a valle dei campi da tennis;
 - 1 campo da beach volley
 - 1 chalet con all'interno: spogliatoi, servizi igienici, docce, ad uso degli utenti, un locale bar (su 2 piani), una saletta cucina, un locale dispensa, una mansarda ripostiglio (non abitabile).
- la bozza di contratto di affitto è allegata al presente avviso.
- **Condizioni di partecipazione:** L'aggiudicatario dovrà essere nella condizione di contrarre con la P.A. e possedere i requisiti per richiedere ed ottenere ogni licenza e autorizzazione necessaria ad una regolare gestione del complesso, comprese quelle relative all'attività di esercizio pubblico;
- **Periodo dell'affitto:** dal 11 novembre 2013 al 11 novembre 2019, con facoltà di rinnovo di altri 6 anni;
- **prezzo di riferimento:** 5.000,00 euro di canone annuale, al netto di ogni onere.
- **criterio aggiudicazione:** miglior prezzo, con offerta in aumento rispetto al prezzo di riferimento. L'offerta dovrà essere indicata in cifre e lettere (in caso di difformità farà fede l'offerta in lettere) e si intenderà al netto di ogni onere. Nel caso di parità delle offerte, si procederà a successiva trattativa negoziata con tali offerte;
- **modalità presentazione offerta:** gli interessati devono presentare all'ufficio protocollo del comune di Torgnon, entro le ore 12.00 del giorno **mercoledì 30 ottobre 2013**, una busta riportante la dicitura "Offerta per la gestione dell'area ricreativo-sportiva Champs de la Cure". Il rispetto del termine è a carico dei partecipanti e non fa fede la data del timbro postale (o di eventuale corriere) di invio. L'offerta dovrà essere presentata come segue:
- 1 busta (non chiusa) riportante dichiarazione sostitutiva sottoscritta dal partecipante (nel caso di società, dal legale rappresentante) e corredata dalla fotocopia del documento di identità, come da modello allegato al presente avviso;
 - 1 busta **chiusa** con all'interno l'offerta economica (con marca da bollo);
- **Normativa di riferimento:** Codice appalti e Regolamento comunale in materia di disciplina dell'amministrazione dei beni comunali;
- **Responsabile del procedimento:** il Segretario comunale dott. Alexandre Glarey.

- **Per l'esame delle offerte**, è convocata apposita seduta pubblica in data 30/10/2013, ore 14h00, presso il municipio comunale;
- si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché sia ritenuta congrua e conveniente per l'Amministrazione;
- Documentazione di gara e informazioni: sul sito www.comune.torgnon.ao.it
– alex.glarey@comune.torgnon.ao.it – cell. 3204352548 –
protocollo@pec.comune.torgnon.ao.it

Torgnon

Il Segretario comunale
Dott. Alexandre Glarey

Bozza di CONTRATTO DI AFFITTO DELL'AREA SPORTIVO-RICREATIVA
COMUNALE "CHAMPS DE LA CURE" DI TORGNON E DEL BAR ANNESSO.

Art. 1

Il presente contratto disciplina l'affitto e la gestione dell'area sportivo-ricreativa comunale sita in località "Champs de la Cure" in frazione Mongnod del comune di Torgnon, comprendente:

- 2 campi da tennis;
- 1 pista di pattinaggio/ campo da basket
- 4 campi da bocce;
- 2 campi da palets;
- 1 piccola area ricreativa a valle dei campi da tennis;
- 1 campo da beach volley
- 1 chalet con all'interno: spogliatoi, servizi igienici, docce, ad uso degli utenti, un locale bar (su 2 piani), una saletta cucina, un locale dispensa, una mansarda ripostiglio (non abitabile).

Il bar e gli impianti sportivi si concedono privi delle attrezzature (lavabicchieri, cucina, etc.) e degli arredi necessari allo svolgimento dell'attività, fatta eccezione per quanto attualmente lasciato dal precedente affittuario.

L'affittuario dichiara di aver preso visione dei locali e delle attrezzature e che non ha nulla da contestare al concedente rispetto al loro stato di manutenzione.

L'affittuario dovrà assicurare sia la gestione degli impianti sportivi, sia del bar.

Art. 2

Sarà cura del gestore ottenere e mantenere le autorizzazioni (o DIA) necessarie allo svolgimento delle attività di cui all'art. 1 (impianti sportivi e gestione esercizio pubblico ed eventuali attività connesse, quali noleggi, etc.).

Art. 3

L'affittuario ha l'obbligo di gestire l'intero complesso sportivo-ricreativo, compreso il fabbricato, gli impianti e gli accessi annessi, curandone la manutenzione ordinaria.

Nel primo anno, l'affittuario dovrà provvedere ai seguenti interventi di manutenzione straordinaria:

- ripristino di tutte le staccionate con relativa verniciatura
- manutenzione fabbricati con verniciatura e imbiancatura, interna e esterna;
- ripristino reti;
- sistemazione marciapiedi;
- sistemazione cordoli;

L'affittuario ha, inoltre, l'obbligo di:

- ogni anno, dare l'impregnante a staccionate e Chalet;
- taglio settimanale e innaffiatura dell'erba delle aree verdi e posa di fioriere (almeno 10, comprese di fiori; su richiesta sarà possibile usufruire delle condizioni offerte dal fornitore comunale);
- custodia dell'intero complesso;
- l'organizzazione di almeno un torneo estivo per i seguenti sport: tennis, bocce, pallavolo, calcio a 5, basket; date e modalità dovranno essere concordate con l'amministrazione;
- L'organizzazione di almeno 3 manifestazioni (1 invernale e 2 estive) in accordo con la amministrazione;
- Il gestore dovrà presentare al comune una polizza assicurativa contro i rischi di incendio e/o atti vandalici, stipulata con una compagnia primaria, nella quale il comune venga indicato come proprietario e comprensiva di un'appendice nella quale vengano indicati la struttura di proprietà del comune. Eventuali danni a immobili o attrezzature dovranno essere immediatamente segnalate all'Ufficio tecnico comunale. Qualora i danni fossero provocati da imperizia o incuria della gestione, i costi di riparazione e di ripristino saranno alla stessa imputati.
- Provvedere ad apposita copertura assicurativa riguardante sinistri connessi all'attività di esercizio pubblico e di gestione delle attrezzature sportive, con un massimale di almeno 1.000.000 di euro. Il testo della polizza dovrà essere preventivamente visionato e approvato dal Comune (tramite broker). Ogni anno dovrà essere trasmessa al comune copia dell'atto di rinnovo delle polizze. L'affittuario risponderà direttamente dei danni alle persone o alle cose comunque provocati nell'arco della gestione, restando a suo completo onere ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del comune.

Salvo accordo diverso, tutto il materiale e le attrezzature necessarie alla manutenzione ordinaria e agli interventi sopra indicati dovranno essere forniti dall'affittuario.

Saranno a carico del affittuario le spese relative:

- all'energia elettrica per il fabbricato e per l'illuminazione dell'area sportiva;
- al telefono;
- al riscaldamento;
- alla produzione dell'acqua calda;
- alla fornitura dell'acqua potabile;
- alla raccolta e allo smaltimento rifiuti;

Sono altresì a carico dell'Affittuario tutte le tasse e imposte connesse con la gestione degli impianti e dell'esercizio commerciale.

Al termine del contratto, l'affittuario dovrà riconsegnare i beni affidati in maniera ordinata e dopo aver effettuato un generale intervento di manutenzione degli stessi (verniciatura staccionate, immobili, etc.);

Art. 4

Il gestore è tenuto a mettere a disposizione dell'Amministrazione comunale, a titolo gratuito, l'area sportiva o parte della stessa, per manifestazioni pubbliche, scolastiche e parascolastiche, o comunque patrocinate o di interesse del comune ogniqualvolta sarà richiesto e previo accordo e preavviso da parte del comune di almeno 15 giorni.

L'affittuario potrà organizzare corsi, tornei, incontri sportivi ed agonistici e mettere a disposizione di associazioni locali o di altre organizzazioni l'area sportiva, con i vari

campi da giochi, previa informazione al comune. L'utilizzo potrà essere gratuito o a titolo oneroso.

All'inizio di ogni stagione - nel corso del mese di marzo per la stagione estiva e ottobre per quella invernale - dovrà essere presentato al comune di Torgnon un programma generale delle manifestazioni che si intendono realizzare, da concordarsi con la con la Giunta comunale.

L'accesso all'area sportiva, fatta eccezione per i campi da gioco, dovrà essere libero al pubblico senza alcun pagamento, tranne in caso di particolari manifestazioni concordate preventivamente con l'Amministrazione comunale.

Annualmente il gestore dovrà fornire al comune dettagliato resoconto delle entrate derivanti dai campi da gioco.

Art. 5

Il comune, a propria discrezione, potrà aggiungere:

- una struttura (tipo chalet) quale sede di associazioni sportive presenti sul territorio (es. Sci Club, etc.). La localizzazione di tale struttura sarà concordata con l'affittuario;
- pista da pattinaggio su ghiaccio. In tal caso, il Comune si impegna a fornire al gestore il relativo materiale e apparecchiature, garantendone la manutenzione straordinaria. Il gestore dovrà invece occuparsi della manutenzione ordinaria e della gestione della pista, garantendone l'apertura durante il periodo dicembre/febbraio.
- nuove strutture sportive. In ragione di eventuali maggiori oneri o occasioni di guadagno, le opportune modifiche al canone di locazione saranno concordate in base al principio di equità;

Art. 6

L'affittuario:

- deve garantire un'apertura annuale pari ad almeno 250 giornate;
- ha diritto di chiudere l'esercizio pubblico di bar-ristoro per ferie, durante la bassa stagione;
- annualmente fornisce al comune, il programma di massima delle chiusure;
- deve garantire un orario funzionale all'utilizzo delle attrezzature sportive;

Escluso il periodo invernale (ad eccezione dell'eventuale pista da pattinaggio), l'apertura del bar deve anche prevedere l'apertura e il funzionamento delle aree sportive.

Durante il periodo di chiusura, l'affittuario resta comunque responsabile rispetto all'obbligo di custodia dei beni affidati.

Art. 7

Sono a carico del comune di Torgnon:

- le spese di illuminazione e dello sgombero neve e manutenzione della strada di accesso e del piazzale di manovra;
- eventuali interventi di manutenzione straordinaria necessari a garantire lo stato del complesso così come affidato al momento della presente convenzione

Eventuali interventi di manutenzione straordinaria di tipo migliorativo potranno essere decisi discrezionalmente dal Comune.

Art. 8

Il gestore ha il dovere di garantire la puntuale applicazione delle norme di sicurezza e d'igiene prescritte per gli impianti sportivi e locali di somministrazione di cibi e bevande, oltre che la normativa in materia di lavoro.

Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, nei confronti di terzi, sono a totale ed esclusivo carico del gestore.

Art. 9

I prezzi di vendita delle consumazioni al bar-ristorante dovranno essere sottoposti al visto del comune ed essere esposti chiaramente alla vista del pubblico.

Le tariffe, relative all'uso dei vari campi da gioco, devono essere esposte in modo chiaro e visibile sul luogo di prenotazione e sui singoli campi.

Le stesse dovranno essere concordate annualmente o all'inizio di stagione col comune, con particolare attenzione a sconti da applicare a associazioni sportive presenti sul territorio e scuole (comunali).

Art. 10

Gli utili ricavabili e derivanti dalla gestione del complesso sportivo-ricreativo con annesso bar- ristoro saranno a totale spettanza ed esclusivo vantaggio dell'affittuario.

Art. 11

La durata del presente contratto è prevista in 6 anni + 6 anni, a partire dalla data di stipula del contratto.

L'eventuale rinnovo, successivo ai primi 6 anni, deve essere richiesto dall'affittuario entro 6 mesi dalla scadenza.

Al termine dei 12 anni, il contratto si intende automaticamente risolto.

Le parti convengono altresì che al cessare dell'affitto, sia il locatore sia il conduttore non potranno pretendere alcuna indennità di buona uscita o di ogni altro genere essendosi preventivamente tenuto conto di questa condizione nel canone di affitto.

Nessun compenso sarà dovuto all'affittuario a titolo di avviamento.

Eventuali migliorie e addizioni, gli incrementi nella produttività, apportati e conseguiti dall'affittuario, non danno diritto al termine dell'affittanza, ad alcuna pretesa di rimborso o indennizzo a qualsiasi titolo richiesti e le stesse rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale.

Art. 12

Il canone di affitto è pari ad euro

???

Il canone sarà versato in rate bimensili, entro il 27 del secondo mese.

A partire dal primo anno sarà aggiornato annualmente del 75% dell'indice ISTAT.

Entro un mese dall'aggiudicazione, deve essere attivata una cauzione, a garanzia di eventuali danni alle strutture e degli altri adempimenti contrattuali (compreso il pagamento del canone), pari ad una annualità.

La cauzione può essere garantita tramite deposito presso la tesoreria comunale o fideiussione.

Il Comune incamera la cauzione a seguito di messa in mora dell'affittuario tramite raccomandata ed esaurito infruttuosamente il termine di 30 giorni per l'esecuzione da parte dello stesso degli adempimenti contrattuali garantiti dalla cauzione.

La restituzione o lo svincolo avverrà entro un mese dal termine del contratto.

Art. 13

Ai sensi dell'art. 1456 Cod. civile, le parti individuano quali clausole risolutive espresse del contratto le seguenti fattispecie:

- mancato pagamento di n. 2 rate consecutive del canone;
- mancata o ritardata attivazione o rinnovo della fideiussione o del deposito di garanzia previsto dal presente contratto;
- accertamento, da parte del Comune, di gravi violazioni al Regolamento di polizia locale.
- La gravità sarà valutata sulla base del bene tutelato dalla norma, dal danno al bene tutelato e dalla condotta soggettiva;
- grave violazione, accertate anche da autorità di PS diverse da quelle comunali, ad altre normative in materia di salute pubblica e Pubblica sicurezza. La gravità sarà valutata, esclusivamente dal Comune, sulla base del bene tutelato dalla norma, dal danno al bene tutelato e dalla condotta soggettiva;

La risoluzione sarà comunicata tramite raccomandata R.R. ed avrà efficacia al termine dei 60 giorni seguenti.

Nel caso in cui, a seguito di apposita lettera raccomandata R.R. del Comune, il conduttore non ponga termine, nei congrui termini stabiliti dal proprietario (comunque non inferiori a 15 giorni), ad una condotta, attiva od omissiva, integrante una fattispecie di inadempimento contrattuale (diversa da quelle sopra richiamate), il Comune procederà alla risoluzione contrattuale, ai sensi del presente articolo. A titolo esclusivamente esemplificativo, si individuano i seguenti obblighi:

- rispetto periodo minimo di apertura;
- mancata attivazione assicurazioni;
- mancato ottenimento da parte del gestore dell'autorizzazione amministrativa di pubblico esercizio entro tre mesi dalla sottoscrizione del contratto;

In caso di risoluzione contrattuale, vengono comunque fatti salvi i diritti e le azioni del Comune per l'ottenimento del risarcimento per eventuali danni subiti a causa dell'inadempimento.

Art. 14

E' vietata la sublocazione della gestione dell'area sportivo-ricreativa o parti di essa. L'affittuario non può in alcun modo modificare l'attuale destinazione dell'azienda affittata.

Art. 15

Per le controversie che dovessero sorgere tra le parti sarà competente il foro di Aosta.

Art. 16

Sono a carico del affittuario tutte le spese relative e conseguenti al presente contratto, nessuna eccettuata ed esclusa, comprese quelle di bollo e registrazione.

DICHIARAZIONE

Il sottoscritto _____ nato a _____ il _____
residente a _____ -
cell. _____ visto l'avviso per l'affitto del complesso Champs de la Cure

DICHIARA consapevole della responsabilità penale e delle sanzioni previste in caso di falsità in atti e dichiarazioni mendaci, ai sensi dell' art. 38, comma 3, del D.P.R. 445/2000,

- di aver preso visione e di accettare integralmente la bozza di scrittura privata d'affitto, allegata all'avviso d'asta;
- di aver preso visione del complesso e di accettarne le attuali condizioni d'uso.
- di non trovarsi nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Torgnon in situazione di lite, contenzioso pendente;
- di non trovarsi in nessuna delle condizioni di impossibilità a contrarre con la pubblica amministrazione, previste dalla legge
- di essere informato, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 7 e seguenti del D. Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici esclusivamente nell'ambito del procedimento per il quale la presente dichiarazione viene resa;

COMUNICA la seguente e-mail/ PEC al quale vanno inviate le comunicazioni inerenti la procedura di gara: _____

***IL
DICHIARANTE***

Allegato: Carta d'identità