

CAPITOLATO SPECIALE
DEI CONTRATTI DI AFFITTO DI RAMI DI AZIENDA
PER LA DURATA DI DIECI ANNI, CONCERNENTE
L'ATTIVITÀ DI GESTIONE
DI GRAN CAFFE' DELLE TERME E CHALET CON CHIOSCO
PISCINA

1. OGGETTO

Il presente capitolato speciale costituisce parte integrante e sostanziale della procedura competitiva aperta e del contratto di subaffitto e contiene, insieme al contratto di affitto, la disciplina degli obblighi incombenti sull'affittuario nella gestione, organizzazione e conduzione dei rami d'azienda Gran Caffè delle Terme e Chalet con Chiosco Piscina, nonché di tutte le attività e di tutti gli asset ad esso accessori e complementari.

2. OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELL'AFFITTUARIO.

L'affittuario è obbligato a procedere alla gestione, all'organizzazione e alla conduzione dei rami d'azienda con la massima diligenza, professionalità e correttezza e nel rispetto delle disposizioni specificamente indicate nella documentazione allegata, che costituisce parte integrante di questo capitolato.

L'affittuario dovrà rendicontare Bagni di Casciana S.r.l. con cadenza almeno bimestrale sull'andamento della gestione.

L'affittuario si obbliga a tenere indenne Bagni di Casciana S.r.l.e Terme di Casciana Spa da ogni e qualsiasi danno che derivasse a terzi in dipendenza o conseguenza delle attività di gestione dello Chalet con Chiosco Piscina e Gran Caffè delle Terme, o di ogni altra attività connessa svolta nell'area oggetto di affitto.

L'affittuario deve rimuovere tutte le cause che possano determinare carenze gestionali e ha l'obbligo di segnalare immediatamente a Bagni di Casciana S.r.l. tutte quelle circostanze e fatti che, rilevati nell'espletamento della gestione, possano pregiudicarne le regolare esecuzione, in modo da poter provvedere tempestivamente alla loro rimozione. Con la stipula dei contratti di affitto dei rami d'azienda l'affittuario sottoscrive e si obbliga a rispettare anche tutte le prescrizioni contenute negli allegati al presente capitolato.

Dal punto di vista economico ed in aggiunta a quanto previsto dal successivo punto 3, l'affittuario dovrà:

- Versare la cauzione definitiva: alla stipula del contratto l'affittuario dovrà corrispondere detta cauzione per un importo pari al 100% del valore del canone annuo offerto, a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti, anche mediante presentazione di fidejussione bancaria o polizza assicurativa, la quale dovrà prevedere le clausole di cui all'art.113 del D.Lgs 163/2006. Detta cauzione potrà

essere escussa anche a titolo di risarcimento dei danni, nel caso di risoluzione contrattuale.

3. PAGAMENTO DEL CANONE

L'affittuario è obbligato a corrispondere i canoni di locazione per l'intera durata del contratto (dieci anni).

Il canone annuo di locazione, pari ad almeno € (...../00) per entrambi i rami d'azienda per i dieci anni. Il canone di affitto sarà determinato definitivamente nella misura corrispondente all'offerta del soggetto che risulterà aggiudicatario in via definitiva. Il canone dovrà essere corrisposto in rate anticipate, secondo quanto stabilito al contratto di riferimento allegato. E' stabilito che il ritardato pagamento costituisca di fatto in mora l'affittuario per il periodo di ritardo, con l'applicazione dei tassi di interessi di mora previsti dal D.Lgs 231/2002, attuativo della Direttiva 2000/35/CE, che saranno fatturati dall'azienda Bagni di Casciana Srl. Il mancato pagamento, anche solo di un canone di affitto, decorso inutilmente il termine fissato nel sollecito di pagamento, costituirà grave inadempimento e giusta causa di recesso per Bagni di Casciana Srl.

E' previsto l'esecuzione dei lavori i cui importi saranno scomputabili secondo quanto previsto dal bando relativo alla procedura di assegnazione e, successivamente, dal contratto, per quanto

attiene all'importo, alle scadenze e al cronoprogramma di interventi.

Si fa presente che alcuni interventi sono obbligatori ai fini dell'ammissibilità dell'offerta ricevuta. Si rimanda al dettaglio contenuto nel bando.

4. PERSONALE DIPENDENTE.

Il personale alle dipendenze dell'affittuario non ha alcun rapporto contrattuale con Bagni di Casciana Srl. Ogni assunzione di personale posta in essere dall'affittuario ricade nella sua titolarità e responsabilità sia durante la vigenza del contratto di affitto che alla fine dello stesso. Al termine dell'affitto non vi sarà retrocessione del personale.

L'affittuario è tenuto al rispetto rigoroso di ogni norma relativa agli obblighi contrattuali, assicurativi, previdenziali e contributivi, nonché al rispetto delle previsioni dei contratti collettivi applicabili.

I dipendenti, a cura, onere e responsabilità dell'affittuario, dovranno essere sottoposti a tutte le misure e cautele per l'igiene, la sicurezza, la protezione, la prevenzione dei rischi e malattie professionali sul lavoro. E' obbligo dell'affittuario procedere altresì ad effettuare la formazione prevista dalla legge per lo svolgimento di ogni mansione.

I dipendenti dovranno indossare, durante l'orario di lavoro, un'uniforme con scritta o "Logo" identificativo della Società più

cartellino personale di riconoscimento, con la fotografia e le generalità (nome e cognome), mantenuta pulita e in perfetto ordine, nonché essere dotati dei dispositivi di protezione individuale confacenti ai servizi da svolgere e comunque conformi alle normative di sicurezza, igiene e antinfortunistiche.

L'affittuario dovrà garantire l'immediata integrazione e/o sostituzione del personale assente per qualsiasi motivo dal servizio nonché di quello che dovesse risultare inidoneo alle prestazioni richieste, al fine di garantire la perfetta esecuzione delle stesse e la corretta gestione dei rami d'azienda Gran Caffè delle Terme e Chalet.

L'affittuario dovrà fornire mezzi, attrezzature, strumenti e quant'altro necessario, nulla eccettuato, per l'espletamento delle attività di gestione (che non sia stato consegnato all'atto della stipula del contratto) e dovrà tenere informata Bagni di Casciana S.r.l. circa i nominativi del personale impiegato nelle attività operative e relativo mansionario.

Bagni di Casciana S.r.l. rimarrà del tutto estranee a qualsiasi controversia che possa scaturire fra l'affittuario ed il personale dipendente.

5. OBBLIGO DI FORMAZIONE DEL PERSONALE.

Ferma restando la formazione obbligatoria prevista dalle vigenti normative in materia, con particolare riferimento al D.Lgs.

81/2008, l'affittuario deve garantire lo svolgimento di corsi di formazione e addestramento, allo scopo di informare dettagliatamente il personale circa il corretto svolgimento delle mansioni ad esso assegnate, tenuto conto degli aggiornamenti tecnici e legislativi che richiedano acquisizione di nuove capacità e competenze.

6. RISPETTO DELLE NORMATIVE VIGENTI IN MATERIA DI PREVENZIONE DEGLI INFORTUNI E SICUREZZA.

L'affittuario è l'esclusivo responsabile del rispetto di tutte le disposizioni relative alla tutela infortunistica e sociale dei lavoratori impiegati nel ramo d'azienda, con particolare riferimento all'assicurazione contro gli infortuni del lavoro e le malattie professionali, alla tenuta del registro infortuni e in materia di igiene del lavoro, assistenza medica (presidi chirurgici e farmaceutici), prevenzione delle malattie e degli infortuni, disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, migrazione interna.

È fatto obbligo, al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, di attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia con riferimento al D. Lgs. 81/2008 ed integrazioni operative.

L'affittuario inoltre si obbliga ad osservare tutte le disposizioni ad ottemperare a tutti gli obblighi stabiliti dalle leggi, norme

sindacali, assicurative, nonché delle consuetudini inerenti ai lavoratori.

A tale scopo si precisa che l'affittuario deve trasmettere a Bagni di Casciana S.r.l. l'elenco dei nominativi del personale impiegato nonché il numero di posizione assicurativa e la dichiarazione di aver provveduto ai relativi versamenti dei contributi.

In presenza di situazioni di pericolo grave ed immediato per la salute e la sicurezza dei lavoratori, l'affittuario è autorizzato a compiere tutte le attività di prevenzione necessarie ad evitare il verificarsi o l'aggravarsi di danni. Qualora l'intervento comportasse la sospensione del servizio, l'affittuario dovrà concordare con Bagni di Casciana S.r.l. le modalità operative. In caso di urgenza l'affittuario è obbligato a eliminare il danno e/o il pericolo incombente dando immediata comunicazione a Bagni di Casciana S.r.l. dell'inizio dell'attività e segnalando l'eventuale necessità di ulteriori lavori.

Eliminato lo stato di pericolo, l'affittuario dovrà presentare a Bagni di Casciana S.r.l. una relazione esplicativa, eventualmente completata da documentazione accessoria, con la precisazione della spesa prevista, dei tempi e modi di esecuzione, nonché dell'incidenza sul regolare svolgimento dell'attività.

7. ASSICURAZIONI.

E' fatto obbligo all'affittuario di stipulare e mantenere un'adeguata copertura assicurativa:

a) contro i rischi di responsabilità civile verso terzi e verso i prestatori di lavoro, per danni arrecati a terzi e per infortuni sofferti dai prestatori di lavoro (inclusi soci, volontari e altri collaboratori e prestatori di lavoro, dipendenti o non, di cui l'affittuario si avvalga) addetti all'attività svolta, in conseguenza di un fatto verificatosi in relazione all'attività posta ad oggetto del presente contratto, comprese tutte le operazioni ed attività necessarie, accessorie e complementari, nessuna esclusa né eccettuata;

b) contro i danni a tutto il patrimonio immobiliare e mobiliare del ramo d'azienda.

c) contro furto ed eventi elettronici

d) contro incendio

Tali coperture dovranno avere un massimale di garanzia non inferiore a:

- massimale RCT: 3.000.000,00 euro
- massimale RCO: 3.000.000,00 euro
- massimale assicurazione contro i danni: 1.000.000,00 euro

8. OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA.

Con il perfezionamento del contratto di affitto, l'affittuario diviene l'esclusivo titolare di tutti gli obblighi di legge in materia

di sicurezza nell'ambito dell'intero complesso posto ad oggetto dei contratti e di ogni attività accessoria, ivi compresi gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 231/2008.

9. ATTIVITÀ DI MANUTENZIONE.

L'affittuario si impegna a porre in essere a propria cura e spese tutte le necessarie opere di manutenzione ordinaria e straordinaria dei rami d'azienda dati in gestione, ivi compresi eventuali interventi strutturali. Con riferimento a questi ultimi (interventi straordinari) si precisa che saranno a carico dell'affittuario quegli interventi (straordinari) che si qualifichino come di natura conservativa, ovvero necessari a mantenere inalterata l'efficienza dell'azienda rispetto all'atto di sottoscrizione dei contratti di affitto. La mancata tempestiva esecuzione delle predette opere comporta la risoluzione del contratto e il risarcimento dei conseguenti danni.

Sono a carico dell'affittuario anche le spese per la realizzazione delle opere di ristrutturazione, miglioramento e ottimizzazione dei rami d'azienda oggetto di contratti.

L'esecuzione di qualsiasi opera che eccede l'ordinaria manutenzione resta in ogni caso subordinata all'espressa autorizzazione scritta da parte di Bagni di Casciana S.r.l. a seconda dei casi. Resta inteso che per l'esecuzione di tali opere

nessuna somma, ad alcun titolo, sarà dovuta da Bagni di Casciana Srl all'affittuario.

10. ALTRE SPESE A CARICO DELL’AFFITTUARIO.

Oltre a tutte le spese inerenti alla gestione del ramo d’azienda, incluse quelle di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all’art. 9, sono a carico dell'affittuario i pagamenti del tributo destinato alla copertura del ciclo integrato dei rifiuti comunque denominato.

11. BENI AFFIDATI ALL’AFFITTUARIO.

Unitamente agli asset che costituiscono l’oggetto dei contratti di affitto, vengono affidati all'affittuario in gestione le risorse e i beni in dotazione al ramo d’azienda, comprendenti impianti, attrezzature, mobili e arredi, strumentazione, materiale di consumo, il tutto meglio descritto nell’allegato ... che costituisce parte integrante di questo capitolato.

Tutti i beni affidati dovranno essere utilizzati dall'affittuario con la massima diligenza e mantenuti in efficienza e rispettosi delle normative vigenti. Dovranno inoltre essere regolarmente assicurati per la responsabilità civile, in modo che nessun onere o responsabilità possa ricadere su Bagni di Casciana S.r.l.e/o Terme di Casciana Spa in liquidazione. Tale manleva dovrà essere espressa nelle suddette coperture assicurative.

A tal fine l'affittuario dovrà comunicare a Bagni di Casciana S.r.l. i nominativi del Direttore -titolare della conduzione degli impianti e del Responsabile della Sicurezza.

12. COMUNICAZIONI E RISERVATEZZA DEI DATI.

L'affittuario dovrà indirizzare per iscritto (anche via fax o e-mail o PEC) ogni sua comunicazione al legale rappresentante di Bagni di Casciana S.r.l.

Per tutta la durata del contratto le sedi del Gran Caffè delle Terme e dello Chalet delle Terme varranno come domicilio dell'affittuario ai fini delle comunicazioni provenienti da Bagni di Casciana S.r.l.

In ogni caso, l'affittuario all'atto della stipula del contratto indicherà a Bagni di Casciana S.r.l. idonei recapiti di telefono, fax e posta elettronica, anche certificata.

Qualunque evento che possa avere influenza sul regolare svolgimento dell'attività dovrà essere segnalato nel più breve tempo possibile e comunque non oltre 24 ore dal suo verificarsi.

L'affittuario dovrà presentare una relazione completa dei fatti, corredata se necessario da idonea documentazione.

Tutti i dati inerenti all'attività sono considerati riservati e non possono essere in alcun modo divulgati dall'affittuario a terzi.

14. DIVIETO DI SUBAFFITTO E DI CESSIONE DEL CONTRATTO.

Sono tassativamente vietati tanto il subaffitto quanto la cessione del contratto, anche nel caso in cui gli stessi siano conseguenza di altra vicenda giuridica, quali a mero titolo esemplificativo e non tassativo, la cessione o l'affitto dell'azienda o il conferimento della stessa in altra società, salva espressa autorizzazione scritta di Bagni di Casciana S.r.l. Tale previsione è aggiuntiva a quanto già espresso nel testo del contratto di subaffitto.

15. DOCUMENTI DI VALUTAZIONE DEI RISCHI.

L'affittuario si impegna a presentare a propria cura e spese tutti i documenti di valutazione aziendale dei rischi disciplinati dal D. Lgs. 81/2008 - quali a titolo esemplificativo il documento fondamentale sugli ambienti di lavoro, il documento rischio rumore - oltre a tutte le certificazioni e programmi di visite redatti dal medico competente in materia di sicurezza dei lavoratori e qualsiasi altro documento richiesto dalla normativa vigente in materia, liberando in caso di inadempienza Bagni di Casciana S.r.l.e/o Terme di Casciana Spa da qualsiasi forma di responsabilità.

Qualora nel corso della gestione entrassero in vigore nuove normative nell'ambito della disciplina della sicurezza sui luoghi di

lavoro, l'affittuario è obbligato a conformare e adeguare i documenti originariamente presentati alle nuove norme intervenute.

Le grave e ripetute violazioni dei documenti stessi da parte dell'affittuario, previa costituzione in mora del medesimo da parte di Bagni di Casciana S.r.l.e/o Terme di Casciana Spa, costituiscono grave inadempimento che consente a Bagni di Casciana e/o Terme di Casciana Spa di risolvere il contratto di affitto.

16. VERIFICHE E CONTROLLI.

Per tutta la durata del contratto Bagni di Casciana S.r.l. e tramite i propri uffici effettuerà costantemente un'azione di controllo allo scopo di riscontrare dettagliatamente e verificare la congruità, l'idoneità e la corrispondenza delle attività svolte dall'affittuario rispetto delle disposizioni contrattuali di gestione.

Tali controlli avverranno attraverso la richiesta di informazioni anche documentali, nonché attraverso apposite ispezioni che Bagni di Casciana S.r.l. ritenga necessario e/o opportuno svolgere in qualunque momento, previo preavviso di 48 ore.

Le conclusioni di detti controlli saranno comunicate all'affittuario.

Nel caso che dai controlli emergano inadempienze totali o parziali imputabili all'affittuario, Bagni di Casciana S.r.l. lo costituirà in

mora assegnandogli un termine non superiore a 24 ore per rimuovere le cause che hanno determinato tali inadempienze. Il persistere delle inadempienze dopo detto termine costituirà grave inadempimento e consentirà a Bagni di Casciana S.r.l di risolvere il contratto.

17. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

Ferme restando le cause di risoluzione specificamente indicate in questo capitolato, qualsiasi altro grave inadempimento da parte dell'affittuario agli obblighi derivanti dal contratto e dal codice civile legittimerà Bagni di Casciana S.r.l. risolvere il contratto medesimo. Restano ferme tutte le pattuizioni in materia previste in sede contrattuale.

In ogni ipotesi di risoluzione resta fermo il diritto di Bagni di Casciana S.r.l. di chiedere anche il risarcimento dei conseguenti danni.

18. REGOLAZIONE DEI RAPPORTI ALL'ESTINZIONE DEL CONTRATTO.

In caso di estinzione del contratto per scadenza dello stesso o per ogni altra causa, tutti i beni affidati da Bagni di Casciana S.r.l. all'affittuario (come da allegati ai contratti – inventari) nonché quelli consegnati o comunque concessi successivamente alla stipula del contratto e nel periodo di vigenza del rapporto,

saranno restituiti in buono stato di conservazione, compatibilmente all'usura e al tempo trascorso e con tutte le migliorie eventualmente apportate, senza alcun onere per Bagni di Casciana S.r.l.

Di tutte le operazioni di riconsegna verrà redatto apposito verbale descrittivo dei beni e del loro stato d'uso.

L'affittuario si obbliga a riconsegnare tutti i beni (e quindi a far rientrare nel possesso degli stessi) a Bagni di Casciana Srl entro 15 giorni dalla semplice richiesta scritta all'affittuario, a seguito del verificarsi di una qualsiasi causa di risoluzione e/o estinzione.

Si stabilisce che al termine del contratto di affitto nulla sarà riconosciuto all'affittuario, a titolo di eventuale avviamento. Con la stipula del contratto di affitto, pertanto, l'affittuario accetta questa pattuizione.

19. PENALI ALL'ESTIZIONE.

Si conviene che, all'estinzione del rapporto contrattuale, qualora l'affittuario non ottemperi all'obbligo di cui all'art. 18, sarà conteggiata una penale giornaliera di 1.000,00 euro per ogni giorno di ritardata consegna dei beni, rispetto al termine dei 15 giorni indicati nel suddetto art. 18, fatto salvo il risarcimento degli eventuali ulteriori danni.

In ogni caso la violazione anche di un solo obbligo degli obblighi nascenti dal suddetto capitolato e dai contratti di affitto dei rami d'azienda, darà diritto alla stazione appaltante di risolvere il con

tratto con il pagamento delle penali e espressamente previste e comunque con il risarcimento di tutti i danni.

19. FORO COMPETENTE.

Per ogni controversia inerente al contratto, senza eccezione alcuna, è stabilita convenzionalmente tra le parti la competenza territoriale esclusiva del Foro di Pisa, con espressa rinuncia a qualsiasi altro.

È espressamente escluso il ricorso all'arbitrato.

20. TRATTAMENTO DEI DATI.

L'affittuario si impegna ad utilizzare i dati personali nella misura strettamente necessaria all'attività da svolgere con riferimento all'oggetto del contratto e avvertirà Bagni di Casciana S.r.l. di qualunque evento che, a seguito dell'esecuzione del contratto, possa aver comportato alterazione dei dati.

L'affittuario si impegna inoltre sotto la sua esclusiva responsabilità ad adottare ogni misura di sicurezza fisica, logica e organizzativa necessaria a garantire l'integrità e l'esattezza dei dati personali trattati, ad evitare rischi di distruzione, perdita o alterazione degli stessi, nonché accessi da parte di soggetti non autorizzati per usi non consentiti. Il tutto nel rispetto di tutte le disposizioni previste dalla legge e in particolare di quelle

contenute nel D. Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione di dati personali).

Casciana Terme Lari (PI),

Il RUP