



COMUNE DI GABIANO

Provincia di Alessandria

Piazza Europa n° 4 – 15020 GABIANO

Telef. 0142-945001 – Fax 0142-945622

info@comune.gabiano.al.it pec: pec@comunegabiano.it

AVVISO D'ASTA PUBBLICA

**PROCEDURA APERTA L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE COMMERCIALE
DI UN IMMOBILE COMUNALE APPARTENENTE
AL PATRIMONIO DISPONIBILE denominato "OSTELLO LA SOSTA"
in fraz.ne Varengo via Roma n° 2**

DISCIPLINARE D'ASTA

**REGOLAMENTO DETTAGLIATO DELLE MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE,
ESCLUSIONE ED AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE
USO OSTELLO**

Il presente Disciplinare costituisce parte integrante e sostanziale del Bando di Asta Pubblica approvato con Determinazione ufficio tecnico n. . Le norme qui contenute sono vincolanti per tutti i concorrenti.

ART. 1 - MODALITÀ DI CONFEZIONAMENTO E CONSEGNA DEL PLICO

Il plico esterno, debitamente chiuso e sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, recante l'indicazione del mittente e la dicitura: " *OFFERTA PER L'ASTA PUBBLICA DI LOCAZIONE IMMOBILE COMUNALE DENOMINATO OSTELLO LA SOSTA*". Contenente al suo interno la Busta A documentazione Amministrativa e la Busta B Offerta economica, deve pervenire all'Ufficio Protocollo del Comune entro il termine tassativo indicato nel bando.

1. La consegna può avvenire:
 - A mezzo del servizio postale pubblico (raccomandata A/R).
 - Mediante corriere privato autorizzato.
 - Con consegna a mani direttamente all'Ufficio Protocollo, che rilascerà apposita ricevuta con indicazione di data e ora.
2. Il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente. I plichi che perverranno oltre il termine perentorio saranno dichiarati irricevibili e non verranno aperti, senza che i concorrenti possano accampare alcuna pretesa.

ART. 2 - CAUSE TASSATIVE DI ESCLUSIONE DALLA GARA

Saranno esclusi dalla procedura di gara, senza possibilità di regolarizzazione successiva, i concorrenti nei cui confronti si verifichi anche una sola delle seguenti condizioni:

1. **Intempestività:** Plico pervenuto all'Ufficio Protocollo oltre il giorno e l'ora di scadenza prefissati.
2. **Carenza di Segretezza:** Plico esterno o buste interne (A, B) non chiusi, non sigillati o che presentino segni di manomissione tali da violare la segretezza dell'offerta.
3. **Mancato Sopralluogo:** Mancato sopralluogo: mancata effettuazione del sopralluogo obbligatorio entro il termine stabilito. La mera omissione materiale dell'attestato nella Busta A non determina l'esclusione se l'avvenuto sopralluogo risulta dagli atti dell'Ufficio ed è regolarizzabile.
4. **Carenza di Garanzia:** Mancata costituzione della cauzione provvisoria di € 250,00 o presentazione di fideiussione priva delle clausole obbligatorie (rinuncia all'escussione preventiva).
5. **Offerta viziata (Busta B):** Offerta economica inferiore alla base d'asta (€ 2.500,00), condizionata, indeterminata o inserita al di fuori della Busta B (ad esempio nella Busta A o nel plico esterno).
6. **Pluralità di Offerte:** Presentazione di più offerte economiche da parte dello stesso concorrente o di soggetti che presentino intrecci societari o medesimi legali rappresentanti. Pluralità o non indipendenza delle offerte: presentazione di più offerte da parte del medesimo concorrente, ovvero accertata riconducibilità di più offerte a un unico centro decisionale tale da comprometterne l'autonomia e la segretezza.

ART. 3 - IL SOCCORSO ISTRUTTORIO

1. In conformità ai principi di massima partecipazione e trasparenza, le carenze formali, le omissioni o le irregolarità di elementi non essenziali contenute nella **Busta A (Documentazione Amministrativa)** possono essere sanate mediante la procedura di **Soccorso Istruttorio**.
2. Il Presidente di gara assegnerà al concorrente un termine perentorio non superiore a **5 (cinque) giorni lavorativi** per produrre, integrare o chiarire i documenti carenti.
3. Il soccorso istruttorio **NON è ammesso** in nessun caso per:
 - La mancata costituzione della cauzione provvisoria entro il termine di presentazione dell'offerta. La mera omissione della relativa prova documentale è regolarizzabile qualora la cauzione risulti oggettivamente costituita entro il termine.
 - La mancanza o l'irregolarità dell'Offerta Economica (Busta B).
 - Il mancato rispetto dei termini di presentazione del plico esterno.

ART. 4 - SVOLGIMENTO DETTAGLIATO DELLA SEDUTA PUBBLICA

La seduta d'asta si svolgerà in un'unica sessione pubblica (salvo sospensioni disposte dal Presidente) il giorno 23/09/2026 ore 12,00 secondo le seguenti fasi cronologiche:

FASE 1: Ammissione formale dei plichi

Il Presidente di gara dichiara aperta la seduta e procede all'appello dei presenti. Verifica pubblicamente sul registro del protocollo l'ordine di arrivo e l'integrità dei plichi sigillati. I plichi giunti in ritardo vengono verbalizzati come "non ammessi" e accantonati senza apertura.

FASE 2: Esame della Busta A Il Presidente procede all'apertura dei plichi ammessi e verifica la presenza interna delle due buste distinte (A, B).

1. Si procede all'apertura della **Busta A** di ciascun concorrente.
Viene verificata la regolarità delle dichiarazioni sostitutive depositate, del documento d'identità e della ricevuta del deposito cauzionale.
2. Qualora si riscontrino vizi sanabili, la seduta viene temporaneamente sospesa o aggiornata per l'attivazione del soccorso istruttorio (Art. 3). In caso di vizi insanabili (Art. 2), il concorrente viene escluso immediatamente e la sua Busta B non verrà aperta.

FASE 3: Apertura delle Offerte Economiche (Busta B)

1. Il Presidente, davanti al pubblico, procede all'apertura delle **Buste B** dei soli concorrenti rimasti ammessi.
2. Viene data lettura ad alta voce del canone annuo offerto da ciascun partecipante (riferito dal 2° anno in poi).
3. Le offerte vengono iscritte in graduatoria decrescente, posizionando al primo posto il concorrente che ha offerto il canone più elevato (massimo rialzo).

FASE 4: Gestione dei Casi di Parità (Ex Aequo)

Qualora due o più concorrenti abbiano offerto identico canone, si procederà come stabilito dall'art. 76 del R.D. 827/1924:

- Se tutti i concorrenti che hanno formulato offerte uguali sono presenti alla seduta, il Presidente li invita a migliorare l'offerta mediante la licitazione prevista dall'art. 77 del R.D. n. 827/1924, con modalità idonee a garantire la parità di trattamento e la segretezza delle offerte migliorative.
- Se nessuno dei concorrenti in parità è presente, o se presenti si rifiutano di fare rilanci, il Presidente procederà all'aggiudicazione mediante **sorteggio pubblico estraendo a sorte** il nominativo.

ART. 5 - AGGIUDICAZIONE ED ADEMPIMENTI SUCCESSIVI

1. Al termine della seduta viene redatto il verbale e proclamata l'**aggiudicazione provvisoria**. Essa non costituisce ancora la stipula del contratto e non dà diritto all'immissione nell'utilizzo del bene.
2. L'Ufficio Patrimonio procederà nei successivi 30 giorni alle verifiche d'ufficio sulle dichiarazioni rese (controllo casellario giudiziale, regolarità fiscale, accertamento antimafia).
3. Conclusi positivamente i controlli, verrà emanato il provvedimento di **aggiudicazione definitiva ed efficace**.
4. L'aggiudicatario sarà convocato per la stipulazione del contratto di locazione commerciale, della durata prevista all'art. 7. Prima della stipulazione dovrà costituire la cauzione definitiva, pari a tre mensilità del canone annuo di aggiudicazione rapportato a dodici mesi, e presentare la polizza assicurativa prevista dal presente disciplinare

ART 6 -PRECISAZIONE AI FINI DELLA PARTECIPAZIONE AL BANDO

Oggetto del bando è la locazione dell'immobile al fine di una sua valorizzazione mediante riutilizzo per svolgimento di attività extralberghiera (ostello/foresteria) per la promozione del turismo e della coesione sociale, anche attraverso pratiche di animazione del territorio,
La capacità ricettiva massima di circa **n. 25 posti** letto di cui n. 1 posto (una camera) adatta per persone diversamente abili

L'ostello "La Sosta" rappresenta l'elemento di "accoglienza ed ospitalità" economicamente accessibile dedicata sia ad un target culturale e giovanile, sia come luogo di soggiorno delle persone interessate dai Laboratori e dalla Scuole presenti sul territorio e nei comuni limitrofi

L'edificio si presta come luogo ideale per pernottamenti sia con spazi comuni fruibili come sale polivalenti e studio, è dotato dei comfort e delle attrezzature minime necessarie per tale destinazione,

La struttura ricettiva si rivolge a un pubblico eterogeneo: turisti, famiglie, viaggiatori solitari, escursionisti e appassionati di cicloturismo ed enogastronomia interessati a soggiorni brevi. Offrendo un'ospitalità a costi contenuti, con la locazione a terzi il fine è quello di perseguire il duplice obiettivo di promuovere il territorio comunale e limitrofo e di valorizzare l'immobile stesso, garantendone il riuso funzionale, la cura costante e la manutenzione sistematica. In particolare l'edificio di proprietà Comunale, posto nel concentrico della fraz.ne di Varengo, si sviluppa su due piani fuori terra oltre a piano seminterrato (locale caldaia/cantina) e alcuni locali posti al piano terra (locale adiacente ex peso pubblico) e piano rialzato (ex ufficio postale) che possono essere utilizzati a complemento di quelli principali dell'Ostello, sviluppando un totale di circa 1.200 mc. e di circa 390 mq di superficie complessiva.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di valutare in un futuro prossimo l'eventuale vendita del locale denominato cucina previa l'esecuzione di tutti i lavori edili necessari di chiusura degli accessi e di collegamento al medesimo, spostamento dell'impianto idrico-sanitario, degli scarichi, dell'impianto elettrico e riscaldamento, necessari alla separazione funzionale della suddetta cucina rispetto al restante compendio immobiliare costituente l'ostello oggetto della presente

ART 7 - DURATA DELLA LOCAZIONE -CONTRATTO

Il contratto di locazione avrà durata di anni 9 (NOVE), con decorrenza dalla data di sottoscrizione, ai sensi dell'art. 27, comma 3, della Legge n. 392/1978, trattandosi di immobile destinato ad attività di interesse turistico/ricettivo. Alla scadenza il contratto si rinnoverà tacitamente di nove anni in nove anni, salvo disdetta nei termini di cui all'art. 28 e, alla prima scadenza, salvo diniego di rinnovo nei soli casi e con le modalità di cui all'art. 29. Restano ferme, ove ne ricorrano i presupposti, le disposizioni degli artt. 34 e 35 in materia di indennità per la perdita dell'avviamento commerciale

Il contratto sarà stipulato mediante scrittura privata e sarà soggetto a registrazione in termine fisso ai sensi del D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131. Le spese di registrazione del contratto, compresa l'imposta di registro, sono poste a carico del locatore e del conduttore in parti uguali ai sensi dell'art. 8 della Legge n. 392/1978; restano a carico del conduttore le ulteriori spese espressamente previste dal contratto e consentite dalla legge.

È vietata la cessione o sublocazione del contratto senza il consenso del Comune, fatta salva la disciplina inderogabile dell'art. 36 della Legge n. 392/1978 in caso di cessione o locazione dell'azienda, con gli obblighi di comunicazione e la facoltà di opposizione del locatore per gravi motivi previsti dalla legge.

ART 8 -Recesso delle parti e risoluzione anticipata

1 Il Comune locatore non dispone di una facoltà di recesso ad nutum prima della scadenza del primo sessennio. Restano ferme la risoluzione per inadempimento, le altre cause di scioglimento previste dalla legge e dal contratto e la facoltà di diniego della rinnovazione alla prima scadenza nei soli casi previsti dall'art. 29 della Legge n. 392/1978.

2. L'Ente locatore può esercitare la facoltà di **diniego di rinnovazione del contratto alla prima scadenza** (termine dei primi 9 anni) esclusivamente per i motivi tassativi di utilità pubblica o istituzionale individuati dall'art. 29, comma 1, lett. c) della Legge n. 392/1978 (es. qualora l'Ente intenda adibire l'immobile all'esercizio di proprie attività istituzionali o servizi pubblici). A tal fine, l'Ente deve inviare formale disdetta a mezzo PEC con un **preavviso minimo di almeno 12 (dodici) mesi**. La comunicazione deve specificare dettagliatamente il motivo del diniego, a pena di nullità. Se l'Ente non adibisce l'immobile all'uso dichiarato entro 12 mesi dal rilascio, sarà tenuto al ripristino del contratto o al risarcimento del danno (pari a 36 mensilità) in favore del Conduttore. Alla prima scadenza il Comune

locatore può negare la rinnovazione esclusivamente per uno dei motivi tassativamente previsti dall'art. 29 della Legge n. 392/1978. In particolare, per la destinazione dell'immobile al perseguimento di finalità istituzionali dell'Ente trova applicazione l'art. 29, comma 1, lett. b). Il diniego deve essere comunicato al conduttore, con specificazione del motivo, almeno 12 (dodici) mesi prima della scadenza. In caso di mancata destinazione dell'immobile all'uso dichiarato entro il termine previsto dall'art. 31 della Legge n. 392/1978, trovano applicazione i rimedi ivi previsti, compreso, a scelta del conduttore e ricorrendone i presupposti, il ripristino del rapporto ovvero il risarcimento del danno entro il limite massimo stabilito dalla legge.

3. Il Conduttore (affittuario) può **recedere anticipatamente** dal contratto in qualsiasi momento, previo invio di formale comunicazione a mezzo PEC con un **preavviso minimo di 6 (sei) mesi**, esclusivamente in presenza di **gravi motivi** ai sensi dell'art. 27, ultimo comma, della Legge n. 392/1978. Tali motivi devono consistere in eventi estranei alla volontà del Conduttore, imprevedibili, sopravvenuti alla stipula del contratto e tali da rendere oggettivamente e indilazionabilmente gravosa la prosecuzione dell'attività ricettiva.

4. L'Ente Locatore ha il diritto di richiedere la **risoluzione del contratto per grave inadempimento** del Conduttore, ai sensi degli artt. 1453 e 1455 del Codice Civile, con conseguente attivazione della procedura di sfratto, risarcimento dei danni e incameramento della cauzione, qualora si verifichi anche una sola delle seguenti fattispecie:

- **a)** Mancato o ritardato pagamento del canone di locazione o degli oneri accessori oltre i termini di tolleranza stabiliti nel bando/contratto;
- **b)** Mutamento arbitrario o non autorizzato della destinazione d'uso dell'immobile, anche parziale, rispetto alla finalità pattuita di ostello;
- **c)** Grave incuria, danneggiamento della struttura o violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e custodia posti a carico del Conduttore;
- **d)** Cessione del contratto o sublocazione totale o parziale dell'immobile in violazione delle disposizioni contrattuali, fatta salva la disciplina di cui all'art. 36 della Legge n. 392/1978.

5. Nei casi in cui la cessazione del rapporto dia diritto all'indennità per perdita dell'avviamento commerciale ai sensi degli artt. 34 e 35 della Legge n. 392/1978, il Comune corrisponderà al conduttore l'indennità nella misura di 18 (diciotto) mensilità dell'ultimo canone corrisposto, ferma l'eventuale ulteriore indennità nei casi previsti dall'art. 34, comma 2. L'indennità non è dovuta nelle ipotesi escluse dalla legge, tra cui la risoluzione per inadempimento e il recesso o la disdetta del conduttore.

ART 9 -INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Gabiano Monferrato al Foglio n. 22 particella n.80 sub 10 e 11

Tale immobile è **meglio identificato nelle planimetrie allegate**

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'immobile è individuato nello strumento urbanistico vigente come segue:

- Zona normativa: Aree ed edifici del centro storico di tipo A2 (art 10 punto a2 N.t.a) soggetti a interventi di ristrutturazione edilizia con conservazione della quota di gronda e delle caratteristiche di facciata e dei suoi elementi di coronamento
- Immobile sottoposto a tutela per gli effetti del combinato disposto Artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. "Codice dei Beni culturali e del paesaggio";
- Centro abitato Comunale fraz.ne Varengo
- Segno grafico :facciate di interesse architettonico e/o storico-ambientale da conservare e/o ripristinare con intervento di restauro architettonico

DESTINAZIONE D'USO - UTILIZZO DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di locazione dovrà essere utilizzato come struttura ricettiva extralberghiera nella tipologia di ostello, ai sensi dell'art. 8 della L.R. Piemonte 3 agosto 2017, n. 13 e della disciplina regionale attuativa vigente e applicabile.

L'affittuario, ferma restando l'attivazione dell'esercizio dell'attività extralberghiera, potrà procedere ad attivare ulteriori servizi compatibili con la struttura concessa e per i quali sarà esso in grado di ottenere le necessarie concessioni, autorizzazioni, ecc., quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- l'organizzazione di escursioni guidate in natura, avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc.);
- il noleggio di strumenti e attrezzature funzionali alle attività di cui al punto precedente come biciclette, binocoli, ecc.;
- la vendita di gadgets e di materiale bibliografico e audiovisivo;
- la vendita di prodotti agricoli e alimentari tipici del territorio e/o biologici e dell'artigianato locale.

ART 10 -DESCRIZIONE STRUTTURA

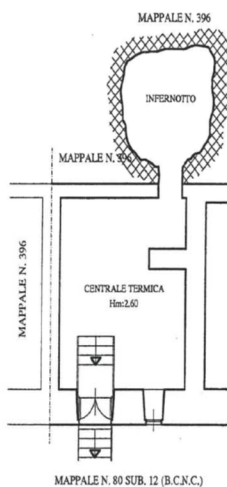
Destinazione d'uso dei locali: Ostello

Localizzazione: Gabiano (AL) – fraz.ne Varengo Via Roma 2

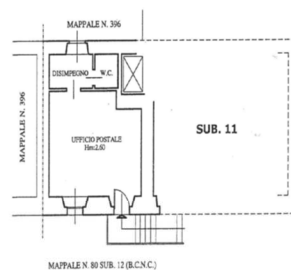
La struttura è distribuita su tre piani:

Piano Interrato e Piano Terra

PIANTA PIANO INTERRATO

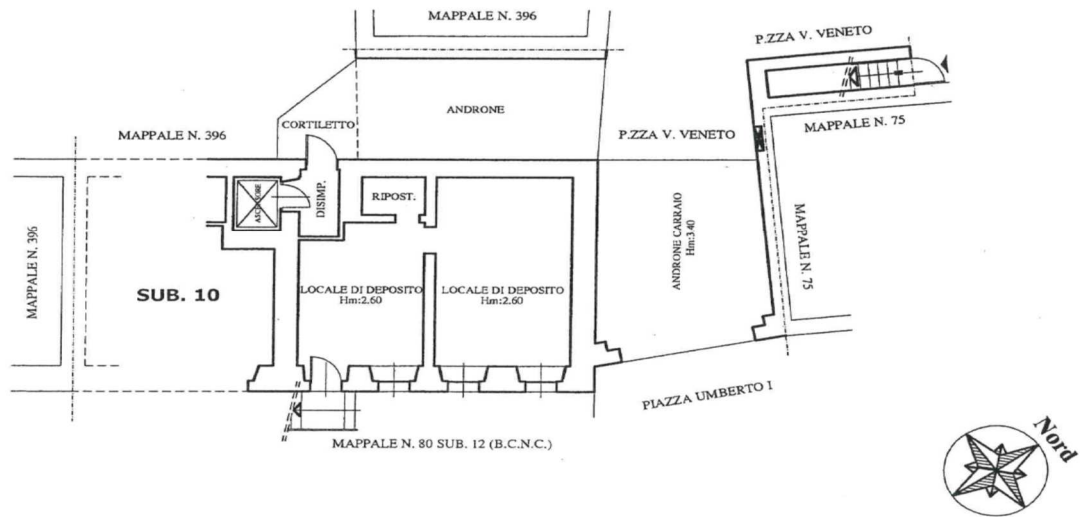


PIANTA PIANO TERRA (rialzato)



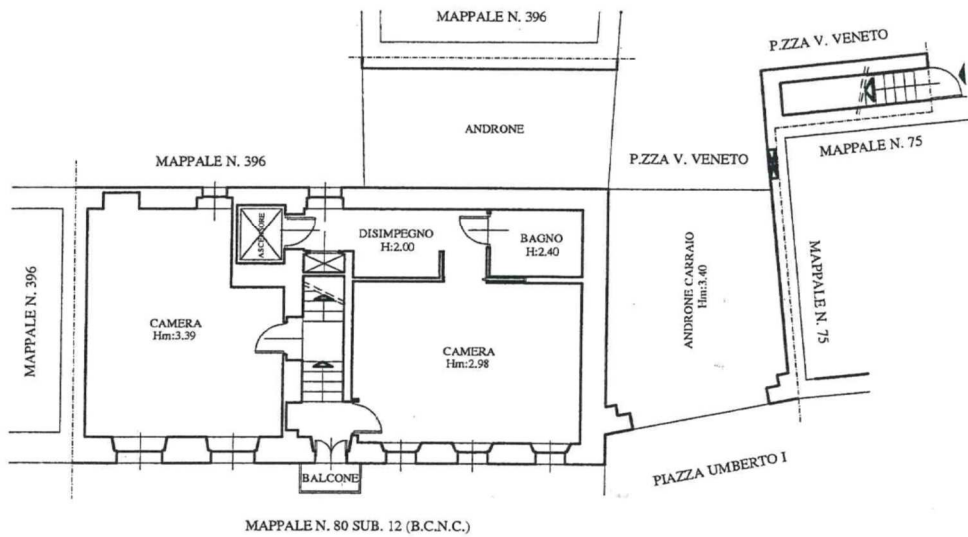
Piano terra rialzato

PIANTA PIANO TERRA (rialzato)



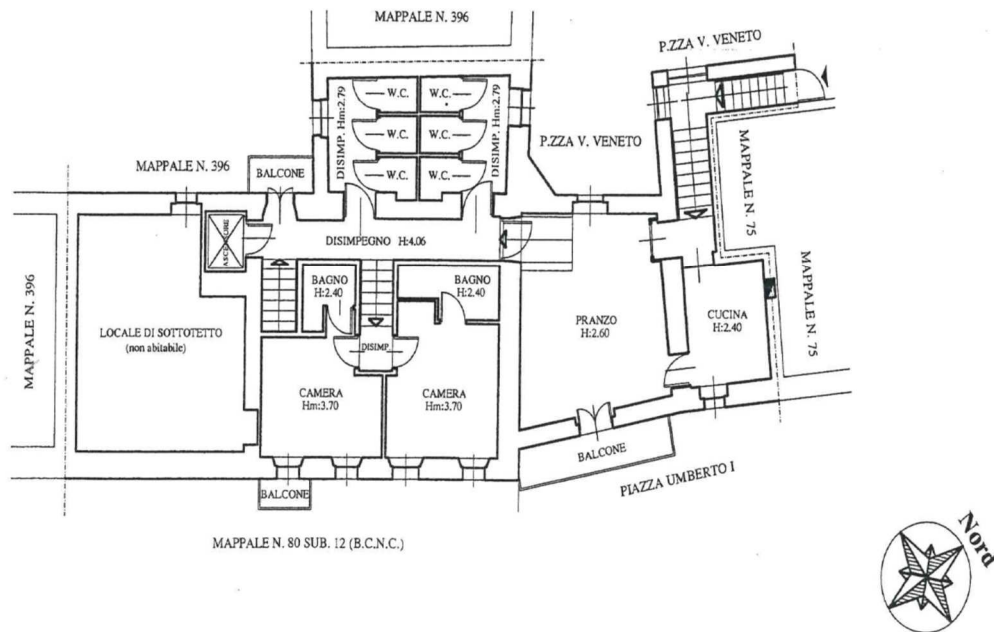
Pianta Piano primo

PIANTA PIANO PRIMO



Pianta Piano Secondo

PIANTA PIANO SECONDO



L'area esterna è composta da:

- androne carraio;

La struttura è servita dalle pubbliche reti dell'acquedotto, fognaria, di distribuzione dell'energia elettrica e da quella telefonica è inoltre presente la rete del gas metano.

Art 11 -AUTORIZZAZIONI

L'aggiudicatario dovrà essere in possesso o qualora non lo sia sarà tenuto a dotarsi dei permessi, delle autorizzazioni e, in generale, di qualsiasi provvedimento necessario a dare effettivo inizio alla attività di "Ostello" come previsto dalla vigente normativa in materia ovvero i requisiti previsti dalla Legge Regionale n. 13 del 3 agosto 2017 e s.m. ed i, con particolare riguardo ai seguenti punti:

- a) dei requisiti soggettivi di cui al R.D. 773/1931 e all'articolo 67 del Decreto Legislativo 6 settembre 2011, n. 159 (Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia, a norma degli articoli 1 e 2 della Legge 13 agosto 2011, n. 136);
- b) assenza di cause che, in base alla normativa vigente, impediscano di contrarre con la pubblica amministrazione, secondo quanto specificato nei requisiti di partecipazione del bando
- c) dell'assenza di cause ostative verso la pubblica Amministrazione e il Comune di Gabiano;
- d) requisiti tecnico-professionali (verificabili a mezzo di autocertificazione): - Possesso delle capacità operative (in termini di risorse umane, strumentali, finanziarie ed organizzative) sufficienti a garantire la regolare ed efficace esecuzione dei servizi di gestione; - non essere incorso nella risoluzione di un precedente rapporto contrattuale inerente la gestione di una struttura comunale per gravi inadempimenti contrattuali.

Il gestore della struttura, dovrà presentare ai sensi dell'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) una segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), in modalità telematica, allo sportello unico delle

attività produttive (SUAP) del Comune di Casale Monferrato.

La SCIA dovrà essere presentata su apposita modulistica resa dal SUAP e predisposta dalla struttura regionale competente in materia di turismo.

Art 12 - PARTECIPANTI

Considerato che la finalità per la quale viene data in locazione l'immobile denominato Ostello La Sosta di proprietà Comunale è quella di consentire l'apertura al pubblico dei locali con utilizzo dei medesimi da parte di un'utenza più ampia possibile, privilegiando iniziative di promozione turistica e culturale, favorendo il turismo in generale, scolastico, culturale, religioso, sportivo, escursionistico attraverso una struttura ricettiva ad un prezzo equo ed accessibile, possono partecipare alla gara:

- a) Ditte individuali;
- b) Imprese costituite in forma commerciale o di società cooperativa;
- c) Enti, Associazioni, Comitati, Fondazioni, con o senza personalità giuridica.

.ART 13 – CONSEGNA IMMOBILE

La consegna della citata struttura avverrà **entro 15 giorni** dalla stipula del contratto di affitto con la consegna delle chiavi per l'accesso all'ostello al legale rappresentante e/o a persona da questi formalmente delegata, previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono affidati nonché sul loro stato di conservazione.

Con la sottoscrizione di detto verbale, l'affittuario subentra nell'utilizzo delle strutture con l'assunzione a proprio carico di tutte le relative responsabilità.

Il proprietario avrà in ogni tempo, incondizionata facoltà di accedere ai locali dati in custodia per l'accertamento e/o l'effettuazione delle verifiche necessarie previo avviso da notificare al concedente almeno 48 ore prima.

ART. 14 ONERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Il Comune di Gabiano consegnerà la struttura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Sono ad esclusivo carico del conduttore:

-l'integrazione delle attrezzature, l'arredo e quanto ritenuto utile e necessario per l'avvio dell'attività; che dovranno essere conformi comunque adeguati sotto l'aspetto funzionale ed estetico al decoro del contesto..

-Il conduttore assumerà a proprio carico gli oneri accessori (Vulture e consumi delle utenze) e la tassa sui rifiuti. Il concedente non assume alcuna responsabilità in ordine a detti servizi o forniture

-L'affittuario dovrà tenere i locali nonché i mobili, le attrezzature e tutto il materiale destinato all'attività, in stato decoroso ed in perfetta pulizia, attenendosi scrupolosamente, in materia d'igiene e sanità pubblica a tutte le norme e disposizioni emanate dalle Autorità competenti, rendendosi responsabile di ogni inosservanza sia in sede civile che penale.

Per quanto concerne le norme igienico - sanitarie si fa riferimento alla legge 30.04.1962, n. 283 e suo regolamento di esecuzione D.P.R. 26.03.1980, n. 327 e successive modificazioni e integrazioni, ai Regolamenti Europei compresi nel "pacchetto igiene" REGG. 178/02, 852-853-854/04, 882/04.

Dovrà provvedere, tempestivamente, a sua completa cura e spese alla manutenzione ordinaria delle strutture, degli impianti, delle attrezzature e dei mobili concessogli, in modo da garantire il mantenimento della funzionalità e la sicurezza dei beni ed evitare il deperimento delle strutture. In particolare provvederà al mantenimento degli impianti elettrico, idrico, fognario, termico, solare anche attraverso la stipulazione dei contratti di manutenzione, alla periodica tinteggiatura degli ambienti, alla regolare verifica della funzionalità dei serramenti e dei loro componenti.

Il conduttore dovrà provvedere anche alla manutenzione straordinaria, qualora ritenuta conseguenza della trascuratezza delle manutenzioni ordinarie,

In caso di mancata, incompleta o non tempestiva esecuzione delle necessarie opere di manutenzione ordinaria, vi provvederà il proprietario con diritto di rivalsa verso l'affittuario inadempiente anche mediante incameramento della cauzione, salvo il diritto al risarcimento dei danni.

È vietato al conduttore apportare modifiche, innovazioni o addizioni all'immobile senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune e senza gli ulteriori titoli e autorizzazioni eventualmente richiesti, compresi quelli previsti dal D.Lgs. n. 42/2004.

ART. 15- ONERI A CARICO DEL COMUNE

Sono a carico dell'Amministrazione gli interventi di manutenzione straordinaria, purchè non conseguenti ad incuria o dolo del concessionario.

Il conduttore qualora vi sia la necessità di eseguire lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza e la cui mancata esecuzione pregiudichi il normale utilizzo dell'ostello, richiede all'Amministrazione apposita autorizzazione di provvedere, specificando i lavori necessari e l'urgenza degli stessi in relazione alle attività che si svolgono nella struttura.

ART 16 -RESPONSABILITA' E ASSICURAZIONE

L'affittuario è responsabile della gestione e della custodia dei beni, di eventuali danni connessi all'attività svolta, possono derivare ai beni immobili, impianti, mobili ed attrezzature del proprietario nonché a lui o a terzi, ferma restando la responsabilità di eventuali terzi utilizzatori.

A tal fine, l'aggiudicatario, a proprie cura e spese, deve munirsi di idonea copertura assicurativa presso una o più imprese assicuratrici di primaria importanza aventi sede in Unione Europea, contro ogni possibile danno causato a persone o a cose in relazione all'oggetto della presente . I massimali di polizza non devono essere inferiori a: **danni a cose persone e terzi Euro 1.000.000,00; furto e incendio: Euro 500.000,00.**

Rimane ferma comunque l'intera responsabilità dell'affittuario, anche per gli eventuali maggiori danni, eccedenti i suddetti massimali.

La polizza assicurativa dovrà essere esibita agli uffici comunali con le relative quietanze di pagamento prima della stipulazione del contratto.

ART 17-VERIFICA DELLA STRUTTURA E RICONSEGNA

L'affittuario si obbliga a custodire i locali con la diligenza del buon padre di famiglia ed a far buon uso dei beni (strutture, impianti fissi, mobili e attrezzature) ricevuti ed a restituirli in perfetta efficienza, al termine della concessione, nello stato in cui vennero consegnati, tenuto conto del naturale deperimento, liberi da impegni, sequestri od altri oneri.

L'immobile, alla riconsegna, dovrà essere anche liberi da persone anche interposte e cose non di specifica pertinenza dell'immobile stesso.

Alla scadenza del contratto, in caso di sua risoluzione anticipata ovvero di decadenza, il conduttore potrà asportare le attrezzature relative all'attività commerciale da lui eventualmente installate provvedendo alla rimessa in pristino delle parti dei locali eventualmente manomesse.

I miglioramenti e le addizioni eventualmente apportati dal conduttore sono disciplinati dagli artt. 1592 e 1593 c.c. e dalle specifiche pattuizioni del contratto. Resta fermo l'obbligo di preventiva autorizzazione scritta del Comune e, ove necessario, dell'autorità preposta alla tutela. Per gli interventi non autorizzati il Comune potrà richiedere il ripristino a cura e spese del conduttore, con diritto di rivalsa in caso di esecuzione sostitutiva e utilizzo della cauzione nei limiti delle somme dovute.

Entro il termine di scadenza naturale del contratto o qualora si verifichi la condizione di disdetta da parte dell'affittuario, la struttura e tutti gli impianti saranno riconsegnati al Comune previa redazione in contraddittorio tra le parti di un verbale sulla consistenza dei beni mobili ed immobili che vengono riconsegnati, nonché sullo stato di conservazione degli stessi.

Ogni deterioramento accertato, fatto salvo il deperimento dovuto al normale e corretto utilizzo dei beni, comporta per l'affittuario l'obbligo di risarcimento dello stesso ed il diritto per la proprietà di avvalersi della cauzione .

La riconsegna delle chiavi non è liberatoria se non accompagnata dal verbale di cui sopra.

ART 18-PENALI

Nei casi di risoluzione anticipata del contratto per inadempimento del conduttore, il Comune potrà utilizzare la cauzione per il pagamento delle penali, dei canoni, degli oneri e dei danni dovuti, nei limiti delle relative somme, fatto salvo l'eventuale maggior danno nei casi previsti dal contratto.

Sono previste inoltre le seguenti penali qualora si verifichino le seguenti ipotesi:

- Carenze igienico-sanitarie: € 100,00 ad accertamento
- Mancata manutenzione: € 100,00 ad accertamento

- Mancato rispetto del termine perentorio stabilito per l'ultimazione dei lavori di tinteggiatura e la conseguente apertura dell'ostello € 50,00 al giorno

ART 19- VICENDE SOGGETTIVE DEL CONDUTTORE

Il conduttore si impegna a comunicare tempestivamente al Comune locatore, durante l'esecuzione del contratto, ogni circostanza rilevante ai fini della permanenza dei requisiti e della regolare prosecuzione del rapporto, nei casi di seguito indicati:

- eventuali procedimenti o provvedimenti, definitivi o provvisori, emessi a carico del concessionario stesso, ovvero del suo legale rappresentante o dei componenti del suo organo di amministrazione, relative a reati che precludono l'assunzione di pubblici contratti;
- ogni variazione rilevante dell'assetto societario, della rappresentanza legale o della gestione che possa incidere sui requisiti dichiarati, sugli obblighi antimafia o sull'identificazione del soggetto conduttore

ART 20- NOTIFICHE E COMUNICAZIONI

Tutte le comunicazioni relative al presente bando e ai termini per gli adempimenti contrattuali ed a qualsiasi altro elemento o circostanza cui è necessario dare data certa saranno effettuate a mezzo PEC o in alternativa tramite mail ordinaria.

A tal proposito la PEC di riferimento del Comune è:
pec@comunegabiano.it

L'indirizzo mail ordinario : ufficiotecnico@comune.gabiano.al.it

ART 21- CONTROVERSIE

Tutte le questioni e le controversie, patrimoniali e non, afferenti al presente bando, non definibili in via amministrativa saranno devolute al Tribunale di Vercelli competente per territorio

ART 22 -. RINVIO

Per quanto non previsto espressamente nel presente disciplinare si rinvia alle norme di Legge che regolano la materia.

Gabiano li, 03/09/2026

Il Responsabile del Procedimento

geom Claudio Buratore

documento sottoscritto digitalmente