

CAPITOLATO SPECIALE PER L’AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA

PROCEDURA AD EVIDENZA PRIVATA PER L’ASSEGNAZIONE DEL CONTRATTO D’AFFITTO DI RAMO D’AZIENDA RELATIVO ALLA GESTIONE DEL CAMPEGGIO “POGGIO DEGLI UCCELLINI” (BIVIGLIANO - VAGLIA, FI)

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI E OGGETTO DELL’AFFITTO

ART. 1 - OGGETTO E NATURA DEL CAPITOLATO

Il presente Capitolato Speciale disciplina i termini, le condizioni operative, le prescrizioni tecniche, gli standard prestazionali e gli obblighi contrattuali inerenti all'affitto del ramo d'azienda relativo al Campeggio “Poggio degli Uccellini”, sito nel Comune di Vaglia (FI), Frazione Bivigliano, Via del Poggio agli Uccellini n. 1050.

Il presente atto costituisce parte integrante e sostanziale del Bando di Gara e del successivo Contratto d’Affitto di Ramo d’Azienda.

La procedura di affidamento ed il successivo rapporto negoziale sono regolati in via esclusiva dalle norme di diritto privato del Codice Civile Italiano e dalle leggi speciali di settore relative alla locazione e all'affitto d'azienda.

ART. 2 - CONSISTENZA E DESTINAZIONE DEL RAMO D’AZIENDA

Il ramo d'azienda oggetto di affitto comprende:

- **Compendio Immobiliare:** Piazzole per la sosta (camper, caravan, tende, case mobili), fabbricato adibito a bar-ristorante-pizzeria, edificio adibito a reception, gruppi di servizi igienici e lavanderie centralizzate, impianto piscina con area solarium, parco giochi, viabilità interna ed aree verdi alberate.
- **Beni Mobili e Macchinari:** Arredi, attrezzature da cucina e da bar, impianti tecnologici, macchinari da giardinaggio e dotazioni, come analiticamente descritti nel Verbale di Inventario (Allegato B al Contratto).

L’Affittuario si impegna ad utilizzare l’azienda ed i relativi beni esclusivamente per la destinazione d’uso turistico-ricettiva (campeggio e servizi connessi), con divieto assoluto di mutamento arbitrario della destinazione economica aziendale ex art. 1615 c.c.

TITOLO II - CONDOTTA DELLA GESTIONE ED OBBLIGHI PRESTAZIONALI

ART. 3 - CONTINUITÀ E LIVELLI DI SERVIZIO

L’Affittuario è tenuto a garantire la continuità gestionale ed operativa della struttura ricettiva per tutta la durata del contratto, assicurando l’apertura al pubblico nel rispetto dei calendari stagionali previsti dalla normativa turistica della Regione Toscana e dall’Offerta Tecnica.

L’Affittuario si obbliga a mantenere standard qualitativi elevati nella prestazione dei seguenti servizi:

- **Accoglienza e Reception:** Presidio quotidiano con personale qualificato in grado di interagire in lingua italiana e nelle principali lingue straniere;
- **Ristorazione e Bar:** Conduzione diretta o tramite personale qualificato, nel pieno rispetto delle norme igienico-sanitarie (HACCP) e di sicurezza alimentare;
- **Balneazione e Piscina:** Presenza costante del personale abilitato al salvamento (bagnini) e Responsabile piscina e Responsabile impianto tecnologico come da normativa regione Toscana negli orari di apertura della piscina, unitamente alla corretta gestione del registro di vasca e dei parametri dell'acqua;
- **Custodia e Sorveglianza:** Garantire la vigilanza degli accessi e la sicurezza degli ospiti all'interno del perimetro aziendale.

ART. 4 - MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO

- **Manutenzione Ordinaria (a carico dell'Affittuario):** Ai sensi degli artt. 1615, 1617 e 2562 c.c., sono a totale ed esclusivo carico dell'Affittuario tutti gli interventi di manutenzione ordinaria relativi agli immobili, alle attrezzature ed agli impianti, tra cui a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - ✓ Cura, sfalcio e mantenimento del verde aziendale, della pinetina e ripristino delle piazzole;
 - ✓ Pulizia, espurgazione e disostruzione di tubature, scarichi e fosse biologiche;
 - ✓ Piccole riparazioni edili, pitturazioni interne, riparazione di infissi, serramenti e pavimentazioni;
 - ✓ Riparazione e manutenzione ordinaria degli impianti elettrici, idrici, antincendio, di illuminazione e di condizionamento/riscaldamento;
 - ✓ Manutenzione, riparazione o sostituzione a proprio carico degli arredi e delle attrezzature usurate dal normale utilizzo.
- **Manutenzione Straordinaria (a carico dell'Affittuario):** Restano a carico dell'Affittuario gli interventi di manutenzione straordinaria di natura strutturale.

ART. 5 - IGIENE, PULIZIA E TUTELA AMBIENTALE

- L'Affittuario deve assicurare lo stato di perfetto decoro, igiene e pulizia di tutti gli spazi interni ed esterni.
- I blocchi dei servizi igienici dovranno essere sanificati con prodotti idonei ed idonea frequenza giornaliera, aumentata nei periodi di alta affluenza.
- L'Affittuario è responsabile della corretta gestione della raccolta differenziata dei rifiuti all'interno della struttura, in ottemperanza alle disposizioni del Comune di Vaglia e del gestore del servizio di igiene urbana.

TITOLO III - PERSONALE, SICUREZZA E GARANZIE

ART. 6 - PERSONALE DIPENDENTE E NORMATIVA DEL LAVORO

- L'Affittuario assume la veste di unico ed esclusivo Datore di Lavoro per tutto il personale impiegato nella gestione dell'azienda.
- L'Affittuario si obbliga ad applicare nei confronti dei propri dipendenti i Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro (CCNL) di categoria e ad adempiere regolarmente a tutti gli obblighi contributivi, previdenziali ed assicurativi (INPS, INAIL).
- L'Affittuario è direttamente responsabile dell'applicazione delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008 e ss.mm.ii.), nominando le figure di garanzia previste per legge.

ART. 7 - GARANZIA FIDEIUSSORIA E POLIZZE ASSICURATIVE

- **Fideiussione:** A garanzia della buona esecuzione degli impegni contrattuali per un minimo di € 40.000,00, l'Affittuario è tenuto a prestare una fideiussione bancaria o assicurativa con rinuncia al beneficio della preventiva escussione ex art. 1944 c.c. e all'eccezione ex art. 1957 c. 2 c.c.
- **Coperture Assicurative:** L'Affittuario si obbliga a stipulare e mantenere attive per l'intera durata del contratto:
 - ✓ Polizza di Responsabilità Civile verso Terzi e Prestatori di Lavoro (RCT/RCO) con massimale non inferiore a € 5.000.000,00;
 - ✓ Polizza Incendio, Furto e Danni ai beni dell'azienda (fabbricati ed impianti) con vincolo a favore del Concedente in qualità di proprietario.
 - ✓ Polizza anticastrofe per un importo minimo di € 3.000.000,00.

TITOLO IV - CONTROLLI, INADEMPIMENTI E RISOLUZIONE

ART. 8 - FACOLTÀ DI CONTROLLO DEL CONCEDENTE

- Il Concedente (CCFT) si riserva la facoltà di effettuare, a mezzo di propri incaricati, verifiche ed ispezioni periodiche presso il campeggio per accertare lo stato dei beni, il rispetto degli obblighi manutentivi e la qualità dei servizi resi.
- Qualora vengano riscontrate inadempienze o situazioni di degrado dei beni, il Concedente contesterà per iscritto la carenza, assegnando un termine congruo (non superiore a 15 giorni) per il ripristino.

ART. 9 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO EX ART. 1456 C.C.

Il Concedente si riserva la facoltà di risolvere di diritto il contratto di affitto d'azienda, mediante semplice comunicazione scritta via PEC, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (Clausola Risolutiva Espressa), nei seguenti casi:

- a) Mancato o ritardato pagamento del canone di affitto decorso un termine di 30 giorni dalla scadenza della rata;
- b) Mancata prestazione o mancato reintegro della garanzia fideiussoria;
- c) Cessione del contratto o subaffitto non espressamente autorizzati per iscritto;
- d) Grave o reiterata violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e conservazione dei beni;
- e) Arbitraria modifica della destinazione economica del ramo d'azienda;
- f) Mancata volturazione delle utenze entro 15 giorni dalla firma del contratto o mancata apertura stagionale entro i termini prescritti.
- Mancata realizzazione di quanto previsto nell'offerta tecnica presentata e mancato rispetto del cronoprogramma di realizzazione delle opere.

TITOLO V - RICONSEGNA E DISPOSIZIONI FINALI

ART. 10 - RICONSEGNA DELL'AZIENDA ED INVENTARIO FINALE

Alla scadenza del contratto o in caso di risoluzione anticipata, l'Affittuario dovrà riconsegnare il ramo d'azienda in perfetto stato di efficienza e conservazione, salvo il normale deterioramento d'uso.

Alla riconsegna verrà redatto un Verbale di Inventario Finale in contraddittorio. Le eventuali differenze quantitative o qualitative di consistenza degli arredi, impianti e beni mobili riscontrate rispetto all'inventario iniziale verranno congruagliate ed estinte in denaro ai prezzi correnti di mercato ex art. 2562 c.c.

IL CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA (CCFT)

(Il Legale Rappresentante)

CAMPEGGIO CLUB FIRENZE E TOSCANA

ENTE MORALE

Via Alessandro Guicciardini, 143 - 1° - 4° - P. - 50127 Firenze

Telefono 055 419900 - Fax 055 422619

Art. IVA e Cod. Fisc. 00470620487 - C.A. Posi. 14334502