

CAPITOLATO DISCIPLINANTE LA LOCAZIONE DEL CANTIERE NAUTICO E RIMESSAGGIO AL COPERTO E SCOPERTO ALL'INTERNO DEL PORTO CORNASOLA DI LOVERE

Art. 1. - LOCATRICE

L'Ora S.r.l., con sede a Lovere (BG) in Via delle Baracche n° 6 - P. Iva 02685750164

Art. 2. - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

P.n. Alessandro Nicoli

Art. 3. - OGGETTO DELLA LOCAZIONE

Sono oggetto di locazione le strutture, attrezzature ed immobili di proprietà de L'Ora S.r.l., posti all'interno del Porto Turistico Cornasola di Lovere, via delle Baracche n. 6.

I beni oggetto di locazione formano un unico complesso, di proprietà de L'Ora S.r.l., che nel prosieguo, per brevità, verrà indicato anche solo come "Cantiere Nautico" e sono così composti:

Immobili e Macchinari:

1. Piazzale esterno all'edificio principale, di complessivi 815 mq, attualmente utilizzato come deposito di imbarcazioni all'aperto (15 barche rimessate), meglio individuato nella planimetria allegata come **Punto 1** di colore giallo;
2. Area di manovra, varo ed alaggio, movimentazione di imbarcazioni comprensiva di gru antistante al cantiere di mq 520 individuato nella planimetria come **Punto 2** di colore arancione
3. Edificio principale destinato ad ospitare il cantiere nautico e l'area di rimessaggio al coperto (85/90 barche rimessate), di complessivi 2400 mq di cui 600 mq soppalcati, meglio individuato nella planimetria allegata come **Punto 3** di colore azzurro (piano terra) e **Punto 4** di colore verde (soppalco);
4. Locale destinato ad ufficio con annessa sala di medicazione e bagno, di mq 20 totali individuato nella planimetria come **Punto 5** di colore blu. Nota: La sala di medicazione con annesso bagno dovrà essere condivisa, in caso di urgenza, con L'Ora.
5. Locale attrezzeria con soppalco interno per il deposito di utensili e ricambistica dotato di annesso spogliatoio operai per totali mq 66 individuato nella planimetria come **Punto 6** di colore viola,
6. Carroponte interno all'edificio rimessaggio, di proprietà de L'Ora, per il sollevamento di pesi fino a 6,3 ton
7. Gru a braccio di proprietà de L'Ora, per alaggio e varo di imbarcazioni con portata massima di 10 ton

Diritti Accessori:

8. **Diritto di passaggio** nell'area di appartenenza de l'Ora S.r.l., compresa tra il cancello carraio esterno (civico 6) ed il capannone di rimessaggio, per accedere più agevolmente all'edificio individuato nella planimetria come **Punto 7** di colore rosso.
9. **Diritto di passaggio** nell'area di appartenenza de L'Ora S.r.l. dall'ingresso principale del complesso portuale fino al cancello carraio (lato distributore) per il transito e le operazioni di carico e scarico verso il Cantiere Nautico individuato nella planimetria come **Punto 7A** di colore rosso.

(**) Il transito nelle aree interessate dai diritti di passaggio menzionati sopra dovrà essere richiesto con ragionevole anticipazione dal locatore alla locatrice, nel rispetto delle attività logistiche relative al Porto o di possibili manifestazioni sportive in essere. Detti transiti dovranno essere di durata ragionevolmente breve e limitati al semplice carico e scarico di imbarcazioni, restando vietato il parcheggio o l'attesa prolungata da parte di veicoli e/o rimorchi nell'area della locatrice. Il locatario dovrà assumersi la piena responsabilità per ogni tipo di incidente e danni a persone o cose, che possa verificarsi durante detti transiti e relative manovre.

Art. 4. - DURATA DELLA LOCAZIONE

La locazione avrà durata di 8 anni dalla data di sottoscrizione del contratto, rinnovabili per ulteriori 6 anni ai sensi dell'art. 27 L. 392/1978.

Art. 5. - CONSEGNA DEL CANTIERE NAUTICO

Entro 7 giorni dalla sottoscrizione della convenzione si procederà alla consegna del Cantiere Nautico, mediante apposito verbale corredato dallo stato di consistenza dello stesso.

Resta a carico del Conduttore l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni previste dalla normativa vigente con riferimento all'attività esercitata ed alla tutela della sicurezza dei lavoratori e dell'utenza, rispondendo in ogni caso per qualsiasi conseguenza dannosa conseguente a fatti o omissioni dei propri soci, del proprio personale, di sub-contrattisti e del pubblico frequentante il Cantiere Nautico.

Art. 6. - CANONE DI LOCAZIONE

Il conduttore è tenuto a versare, in favore de L'Ora S.r.l., il canone offerto in sede di gara, come risultante dal verbale di aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire in quattro rate trimestrali anticipate da versarsi alle coordinate bancarie indicate da L'Ora S.r.l.

Il mancato versamento di una o più rate del canone entro 15 giorni dalle scadenze prefissate costituisce grave inadempimento delle obbligazioni assunte dal conduttore e comporta la risoluzione di diritto della locazione.

Art. 7. - DEPOSITO CAUZIONALE

Contestualmente alla firma del contratto di locazione ed a garanzia di tutte le obbligazioni assunte, il Conduttore dovrà versare una cauzione, mediante assegno circolare o fidejussione bancaria corrispondente al 50% del canone annuo calcolato in base all'offerta presentata.

La fidejussione richiesta dovrà rimanere integra per tutta la durata del contratto. Qualora cessi, per qualsiasi motivo, di avere efficacia, dovrà essere ricostituita entro 30 giorni a pena di risoluzione della locazione.

La cauzione potrà essere utilizzata da L'Ora S.r.l. in caso di inadempimenti contrattuali e danni di qualsiasi natura derivanti al Cantiere Nautico ed imputabili al conduttore e sarà restituita alla scadenza del contratto, dopo la riconsegna del Cantiere Nautico nonché dopo aver definito ogni pendenza e risarciti eventuali danni riscontrati all'atto della riconsegna.

Art. 8. - ONERI E DOVERI A CARICO DEL CONDUTTORE

Durante tutto il periodo della locazione l'affidatario:

1. è tenuto a garantire la gestione complessiva del Cantiere Nautico secondo le caratteristiche del medesimo, garantendo l'apertura, la custodia, la pulizia, la manutenzione ordinaria, nonché il controllo e vigilanza sugli accessi, le zone di transito e l'utilizzo rispettoso di queste da parte del proprio personale, sub-contrattisti, utenti e/o clienti;
2. è tenuto a sostenere tutte le spese delle utenze di energia elettrica, gas, acqua cui necessita il Cantiere, nonché le relative imposte locali per rifiuti. Durante il periodo provvisorio intercorso, per completare la separazione delle utenze con la sistemazione di sub-contatori, il Conduttore dovrà versare al locatore una cifra forfettaria congruabile di € 500,00 (cinquecento) mensili.
3. è tenuto ad assumere la custodia e la sorveglianza degli impianti e delle attrezzature ed a rispondere del loro deterioramento doloso o colposo;
4. è tenuto a provvedere alla voltura ed al rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi;
5. è tenuto a mantenere in perfetta efficienza i beni ed impianti, sostenendone la manutenzione ordinaria a propria cura e spese, mantenendo integre le relative certificazioni di conformità ai sensi di legge;
6. è tenuto a segnalare a L'ORA s.r.l. la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
7. è tenuto a mantenere indenne L'Ora s.r.l. da qualunque azione intentata da terzi per il risarcimento dei danni derivanti dall'esecuzione delle proprie attività;
8. è tenuto a stipulare la polizza assicurativa prevista dal successivo art. 13;
9. non dovrà introdurre automezzi all'interno dell'area portuale salvo che per l'ingresso ed il transito accordato, limitando la sosta esclusivamente al minimo indispensabile per le operazioni di manovra, carico e scarico di merci o imbarcazioni attenendosi strettamente alle regole relative ai diritti di passaggio evidenziati più sopra alla nota (***) di pag. 2

Art. 9. - ONERI A CARICO DEL LOCATORE

Durante tutto il periodo della locazione L'Ora S.r.l.:

1. è tenuta a garantire al conduttore l'utilizzo dei beni indicati nell' Art.3 facenti parte del Cantiere Nautico;
2. dovrà garantire la manutenzione straordinaria dei beni oggetto di locazione.

L'Ora si riserva la facoltà di eseguire le opere di manutenzione straordinaria con proprio personale o con ditte esterne, avendo cura di promuovere il coordinamento con il conduttore al fine di eliminare i rischi di interferenza di cui al D.Lgs. 81/2008 e minimizzare le eventuali conseguenze sull'attività di entrambi.

Art. 10. - SERVIZI NAUTICI DA FORNIRE GLI ARMATORI

Nell'ambito delle proprie attività e in base al proprio tariffario, il conduttore dovrà anche garantire la continuità di tutti i servizi forniti tradizionalmente da L'ORA S.r.l. agli armatori nel corso degli ultimi 20 anni. Questi si possono riassumere in:

1. Alaggio, varo e rimessaggio imbarcazioni;
2. Operazioni per la manutenzione e cura delle imbarcazioni e riparazione motori;
3. Collaborare con L'Ora per la risoluzione di problemi o emergenze delle imbarcazioni nel porto Cornasola, garantendo una continuità di rapporto e servizi agli armatori;
4. Prevedere una convenzione di ragionevole scontistica per i lavori di cantiere e motoristica richiesti dagli armatori del porto

Il conduttore dovrà attenersi scrupolosamente alle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti e dei lavoratori e coordinarsi su questa materia con il Direttore del Porto e il responsabile della Sicurezza de l'Ora s.r.l. al fine di condividere disposizioni tecniche e regolamenti di sicurezza nel comune interesse.

Il mancato rispetto delle condizioni sopra concordate ovvero il cambiamento di destinazione d'uso senza preventiva autorizzazione scritta, autorizza L'Ora S.r.l. alla risoluzione del contratto.

Art. 11. - SICUREZZA SUL LAVORO

Il conduttore dovrà conoscere i rischi specifici dell'ambiente in cui andrà ad operare per effetto del Capitolato e di esonerare a tale proposito L'Ora S.r.l. da qualsiasi responsabilità al riguardo assumendo a proprio carico le misure di prevenzione e protezione dei rischi e dagli incidenti ed impegnarsi a comunicare per iscritto l'esistenza di eventuali interferenze che comportino la necessità di cooperazione e di coordinamento. Tutte le competenze dovute per legge al personale addetto al servizio sono corrisposte interamente dal soggetto aggiudicatario. L'Ora S.r.l. viene dunque sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità nei confronti del personale. Altresì, tutti gli obblighi assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali sono a carico del conduttore che ne è il solo responsabile. Restano inoltre a carico del conduttore tutte le spese inerenti all'applicazione dei protocolli di sicurezza connessi alle emergenze sanitarie, ivi compresa l'emergenza epidemiologica da COVID-19.

Art. 12. - LIMITAZIONI ALLA LOCAZIONE

È vietato al Conduttore sub-concedere in tutto o in parte, con o senza corrispettivo, quanto forma oggetto della presente locazione pena l'immediata risoluzione della stessa e conseguente risarcimento dei danni subiti. Ovviamente non rientra in tale divieto la locazione di spazi per il rimessaggio di imbarcazioni.

È fatto altresì divieto di mutamenti di destinazioni d'uso degli immobili nonché modifiche agli impianti tecnici a servizio degli stessi.

Art. 13. - RESPONSABILITA' E GARANZIE

Il Conduttore è l'unico ed il solo responsabile della gestione e del funzionamento dell'impianto compresi gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o opere materiali che risultassero causati dal personale o dai fruitori dell'impianto.

Il Conduttore dovrà prestare particolare cura alla sorveglianza dei clienti, armatori, contrattisti, o estranei, che frequentino il Cantiere Nautico, a tutela della sicurezza degli stessi, degli altri e delle strutture.

A tale fine il Condattoore dovr  stipulare, con oneri a proprio carico, le seguenti polizze assicurative:

1. Polizza assicurativa di responsabilit  civile verso terzi (RCT) a copertura di rischi attinenti la responsabilit  per danni a persone o cose (inclusa L'Ora S.r.l.) e verso prestatori di lavoro con massimale unico non inferiore ad Euro 3.000.000,00.
2. Polizza contro gli infortuni che potessero colpire gli utenti del servizio e/o gli operatori con capitali non inferiori ad € 100.000,00 caso morte ed € 150.000,00 caso invalidit  permanente.

La stipula dei contratti di assicurazione non libera il conduttore dalle proprie responsabilit  avendo essi il solo scopo di ulteriore garanzia. Per quanto non coperto dalle suddette polizze il conduttore sar  unico responsabile manlevando L'Ora S.r.l. da ogni responsabilit  conseguente la gestione dell'impianto e le attivit  nello stesso esercitate dal conduttore o da terzi.

Copia delle polizze dovr  essere consegnata a L'Ora S.r.l. prima della stipula del contratto di locazione.

Art. 14. - VARIE

L'ORA s.r.l. si rende disponibile a concedere al conduttore e ai propri clienti, condizioni agevolate per l'utilizzo degli impianti sportivi di sua pertinenza in gestione nel Porto Turistico (parcheggio, tennis, piscina, ecc.)

Art. 15. - RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE

L'Ora S.r.l. ha facolt  di dichiarare la risoluzione della locazione nei seguenti casi:

- a. mancato versamento di una o pi  rate del canone entro 15 giorni dalle scadenze prefissate;
- b. il conduttore non esegue le indicazioni previste nella destinazione d'uso dell'Art.10
- c. perdita di validit  della polizza prevista dall'art. 13 e sua mancata ricostituzione entro 15 giorni;
- d. dichiarazioni che risultino successivamente mendaci fornite al momento della presentazione dell'offerta tecnica del bando di bando di gara per la concessione del Cantiere Nautico

Art. 16. - RESTITUZIONE DEL CANTIERE NAUTICO

Alla scadenza del contratto gli immobili e le aree concesse, ivi compresi eventuali nuovi interventi eseguiti a carico del Condattoore, saranno restituiti a L'Ora S.r.l. la quale riacquisir  la libera disponibilit  del bene. La restituzione dovr  risultare da apposito verbale corredato dallo stato di consistenza dei medesimi. Contestualmente L'Ora proceder  ad accertare eventuali danni patrimoniali e ad addebitare al Condattoore gli oneri conseguenti.

Art. 17. - SPESE CONTRATTUALI E ADEMPIMENTI FISCALI

Tutte le eventuali spese relative al contratto sono interamente a carico del conduttore.

Art. 18. - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Il Condattoore   tenuto all'osservanza delle disposizioni in materia di locazioni. Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente capitolato, si rinvia alle disposizioni normative vigenti in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Il Responsabile del Procedimento