



COMUNE DI BERZO DEMO

PROVINCIA DI BRESCIA

Capitolato speciale per l'affidamento della gestione del rifugio escursionistico in località "LOA" in Comune di BERZO DEMO (BS)

Articolo 1 – Oggetto e finalità dell'appalto

L'appalto ha per oggetto:

- la locazione del rifugio escursionistico (L.R. 15/2007) in località "Loa" di proprietà del Comune di Berzo Demo con la formula dell'azienda commerciale;
- la promozione un modello di sviluppo turistico sostenibile in ambito montano con la valorizzazione dell'ambiente naturale e delle tradizioni tipiche dei luoghi;
- la collaborazione con tutte le iniziative che vengano proposte dal Comune, dall'Ente Parco dell'Adamello e dalle Associazioni operanti sul territorio comunale, atte a promuovere lo sviluppo turistico della zona in forma ecosostenibile, nel rispetto dell'Ambiente;
- l'offerta di un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti;
- il compito di informare e responsabilizzare gli escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del Parco, agli eventuali rischi connessi e alle condizioni di allenamento richieste;
- la promozione dell'attività escursionistica nel Parco quale occasione di ricreazione e conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale e dell'enogastronomia locale;
- la promozione, con incontri, visite e soggiorni, la frequentazione del Parco e del rifugio a fini didattici da parte di gruppi organizzati a vario livello quali: scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili.

Articolo 2 – caratteristiche dell'immobile

Immobile individuato catastalmente sulla particella 85 del foglio 13 di recente costruzione, oggetto dell'affidamento, denominato "Ai Caduti di tutte le Guerre" in località "Loa" di Berzo Demo (Bs).

Dati tecnici:

Catasto Edilizio Urbano foglio 13 mappale 85 categoria D/8

Classe energetica B

L'immobile si compone di:

- piano terra con sala ristorante arredata e banco, cucina arredata, un bagno a servizio del personale, 1 bagno a servizio degli avventori
- piano 1° 4 camere tutte dotate di bagno e arredi
- soppalco per gruppi
- bagno ad uso comune
- locale esterno sempre aperto adibito a bivacco
- area esterna pavimentata
- ampia area esterna a verde definita con staccionata di legno
- ampi parcheggi nei pressi del rifugio

Impiantistica e funzionamento:

- riscaldamento a pavimento
- desoleatore
- fossa imhof
- potabilizzatore

Articolo 3 – Obblighi del contraente

Gli obblighi del contraente prevedono:

- provvedere agli adempimenti di cui al regolamento regionale n.5 del 15/02/2010 di attuazione alla legge regionale n.15/2007 in collaborazione con l'ente proprietario (Comune);

- osservanza delle normativa a carattere fiscale e di pubblica sicurezza, con particolare riferimento agli obblighi relativi alla registrazione e segnalazione degli ospiti pernottanti;
- osservanza di tutte le norme di sicurezza previste per legge: dotazione e manutenzione periodica di estintori, cassette di primo soccorso, ecc.)
- garantire l'apertura ed il funzionamento della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata almeno pari al periodo minimo obbligatorio giugno/settembre;
- garantire l'apertura a richiesta per iniziative del Comune di Berzo Demo e del Parco dell'Adamello;
- segnalare l'apertura del rifugio, mediante l'esposizione della bandiera Italiana sul palo messo a disposizione dal Comune;
- stabilire le tariffe applicate in conformità ai prezzi applicati per strutture simili, da sottoporre al Comune per l'approvazione all'inizio e ad ogni successiva necessità di variazione;
- utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di presidio del territorio, organizzato per dare ristoro e ospitalità, pernottamento e primo soccorso, informazioni e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano e alla presenza dell'area protetta S.I.C. (Goia);
- raccolta con il conferimento in paese dei rifiuti abbandonati dagli avventori nelle aree allestite a pic-nic adiacenti al rifugio (plana/goia – incrocio strada Carnocolo - strada per Olda);
- messa a disposizione dei passanti che lo richiedono dei locali o degli spazi esterni, qualora non già occupati, per il consumo di viveri propri, con l'obbligo da parte degli stessi di lasciare il luogo pulito ed in ordine da qualsiasi rifiuto, che dovrà essere trasportato nel Comune di provenienza;
- impegno ad aderire a eventuali progetti di promozione/valorizzazione delle strutture ricettive;
- NON procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi e suppellettili interne, nonché delle aree di pertinenza senza la preventiva autorizzazione **scritta** del Comune di Berzo Demo, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi a proprie spese di adeguati strumenti di comunicazione, che dovranno servire anche per chiamate di soccorso e per i rapporti con il pubblico;
- mantenere e garantire la funzionalità dell'impianto satellitare presente in loco;
- mantenere in ottime condizioni igienico-sanitarie le coperte e la biancheria, disporre di "biancheria usa e getta per i letti" da mettere a disposizione degli avventori che li richiedano e da utilizzare obbligatoriamente in caso di mancanza di lenzuola;
- esporre in modo ben visibile i prezzi praticati;
- esporre e distribuire presso il rifugio materiale promozionale e informativo concesso dal Comune e dal Parco dell'Adamello a titolo gratuito;
- partecipare agli incontri informativi organizzati dal Parco, finalizzati all'aggiornamento sull'attività nel Parco Naturale dell'Adamello;
- richiedere al Comune le autorizzazioni per tutte le iniziative che si intendono realizzare nell'ambito della struttura (manifestazioni, raduni, corsi ecc.);
- alla chiusura del rifugio garantire la piena funzionalità del locale invernale;
- consentire le verifiche congiunte sulla gestione del rifugio al personale comunale che ne abbia titolo per il ruolo ricoperto;
- rispetto delle finalità del bando di gara di cui all'articolo 1;

Articolo 4 – Oneri del contraente

Gli oneri del contraente prevedono:

- versamento del canone di locazione determinato in sede di aggiudicazione, aggiornato all'indice Istat dal 2° anno, nonché la cauzione pari ad **una tre mensilità del canone** a garanzia del rispetto di quanto dichiarato in sede di gara, da prestare in una delle forme previste dalla legge;
- acquisto delle stoviglie (piatti, bicchieri, posate, pentole ecc.) necessarie allo svolgimento dell'attività e le attrezzature non presenti all'atto di affidamento;
- sottoscrizione polizza responsabilità civile verso terzi per danni derivanti dalla gestione del rifugio con un massimale unico minimo non inferiore ad € 1.500.000,00;
- sottoscrizione polizza incendio a garanzia del rischio locativo derivante dalla gestione del rifugio "Ai Caduti di tutte le Guerre" in località "Loa" di proprietà del Comune di Berzo Demo su un valore minimo di € 350.000 per l'immobile e di € 25.000 per il contenuto (arredi);
- sottoscrizione polizza furto a garanzia dei beni di proprietà dell'Ente con capitale assicurato a primo rischio assoluto non inferiore ad € 10.000;
- attuazione a proprie spese della manutenzione ordinaria e pulizia dell'intera struttura, con rilascio dei locali al termine del contratto tinteggiati, puliti ed in ordine;

- mantenimento in efficienza di quanto affidato: opere murarie, infissi, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quanto danneggiato o usurato;
- garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio in condizioni di decoro ed efficienza per tutta la durata del contratto;
- manutenzione periodica, in funzione della frequenza d'uso della struttura, della fossa Imhoff, del potabilizzatore e del desoleatore, revisione annuale della caldaia;
- mantenimento in funzione dell'impianto di riscaldamento a pavimento anche nei mesi invernali di non utilizzo del rifugio, avvertendo che l'eventuale fermo in periodi di gelo può provocare danni ingenti all'impianto stesso;
- pagamento di tutte le spese relative alle eventuali forniture di energia elettrica (generatore di corrente e/o bollette elettriche), combustibile, tassa rifiuti, servizio idrico ed ogni altra tassa o canone previsto dalla legge, eventuale sgombero neve dalla strada comunale di accesso per necessità del gestore;
- analisi sulla potabilità dell'acqua per l'esercizio dell'attività come richiesto dagli organi sanitari competenti e manutenzione del potabilizzatore a raggi UV in dotazione alla struttura.

Articolo 5 – Obblighi ed Oneri del committente (Comune)

- polizze assicurative di responsabilità civile verso terzi e incendio al valore della nuova struttura;
- certificato di agibilità, pratiche catastali, certificazione energetica, collaudi e dichiarazioni di conformità degli impianti;
- manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti;
- collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore;
- concedere gratuitamente l'uso dello stemma comunale, impegnandosi a richiedere anche al Parco dell'Adamello l'autorizzazione all'uso dello stemma, da apporre sui materiali promozionali ed informativi, nel rispetto delle finalità istituzionali;
- fornire materiale divulgativo sull'area protetta, per la distribuzione gratuita nel rifugio;
- esercitare il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura, vigilando, in particolare, sulla trasparenza e la promozione di "buone pratiche" da parte del gestore.

Articolo 6 – durata del contratto

La durata della locazione è stabilita in **6 anni (sei)** con decorrenza dal 01 maggio 2017.

È vietata la sublocazione.

L'affittuario può chiedere il rinnovo del contratto inoltrando richiesta 6 mesi prima della scadenza al protocollo comunale, l'Amministrazione può, senza obbligo, concedere l'autorizzazione al rinnovo previa una verifica della congruità del canone in vigore al momento e dopo un attento esame dell'esito della gestione.

Articolo 7 – canone a base d'asta

Il canone annuale della locazione a base d'asta è fissato in **€ 4.000,00** oltre all'iva di legge a decorrere dal 01/05/2017, aggiornato all'indice Istat a decorrere dal 01/01/2018.

I pagamenti del canone verranno eseguiti:

50% entro il 15/06 ed il 50% entro il 15/12 di ogni anno

Cauzione a favore del Comune di Berzo Demo pari a **tre mensilità** del canone a garanzia del rispetto delle condizioni contrattuali.

Articolo 8 – risoluzione e recesso del contratto

Il contratto potrà essere risolto, prima della scadenza naturale, previa comunicazione scritta con raccomandata a/r per:

- inadempienze degli obblighi contrattuali
- mancato pagamento delle rate relative al canone annuale alla scadenza fissata contrattualmente.

Nel caso di risoluzione richiesta dall'Amministrazione Comunale per le inadempienze del locatario, tutte le opere interne ed esterne, i complementi degli arredi fissi e le dotazioni della struttura, rimarranno acquisite al patrimonio comunale, senza che il locatario nulla possa pretendere, anche se autorizzato dal locatore.

Parimenti al termine della durata del rapporto contrattuale è espressamente esclusa ogni tipo di indennità da attribuirsi al gestore a titolo di perdita dell'avviamento o a qualsiasi altro titolo. L'aggiudicatario, rinuncia espressamente con la partecipazione alla presente gara a qualsiasi pretesa in merito.

Articolo 9 – soggetti ammessi alla selezione

Possano partecipare alla gara, se in possesso dei requisiti richiesti dal bando, persone fisiche e giuridiche (comprese le cooperative), le associazioni operanti senza scopo di lucro con finalità di promozione dell'escursionismo, dell'educazione ambientale, di attività sportive e ricreative in contesto montano, purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente l'attività turistico ricettiva ivi prevista.

Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

Articolo 10 – requisiti richiesti

Gli interessati dovranno, a pena di esclusione, possedere i requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande (l.r. 6/2010).

In caso di società o organismo collettivo, i requisiti morali debbono essere posseduti da tutti i soggetti per i quali è previsto l'accertamento antimafia.

Il locatario dovrà possedere i seguenti requisiti:

- 1) requisiti previsti dalla normativa per la somministrazione di alimenti e bevande
- 2) assolvimento degli obblighi scolastici
- 3) non siano in corso procedure di fallimento
- 4) non siano incorsi in sentenze di condanna esecutive o procedimenti penali in corso, che comportino l'impossibilità di contrattare con la pubblica Amministrazione.

Il possesso dei requisiti sarà autocertificato dai soggetti interessati in sede di presentazione dell'istanza.