

BANDO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL' IMMOBILE E DELLE PERTINENZE DELLA STRUTTURA DENOMINATA "RONCASELLO"

Premesso che:

- Con deliberazione di C.C. n. 26 del 28.09.2023 si sono stabiliti gli indirizzi per la gestione dell'immobile in oggetto;
- con determinazione n.146 del 13.10.2023 è stata avviata la procedura per l'affidamento in oggetto ed è stato approvato il presente bando;
- il Comune di Artogne intende affidare in gestione l'immobile in esame in oggetto, a soggetto in possesso dei requisiti previsti dal presente avviso.

Sommario

CONCEDENTE.....	2
OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE	2
NORMATIVA DI RIFERIMENTO.....	2
CATEGORIA E DESCRIZIONE STRUTTURA.....	2
DURATA CONTRATTUALE	3
LINEE GUIDA GENERALI PER LA GESTIONE DEL RIFUGIO	3
CONDIZIONI AGGIUNTIVE PREVISTE PER LA GESTIONE	3
CANONE DI GESTIONE	4
SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI RICHIESTI DAL BANDO	4
OBBLIGHI DEL GESTORE.....	4
ASSICURAZIONE.....	5
OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO.....	6
PREZZI E TARIFFE	6
APERTURA DELLA STRUTTURA	7
SOPRALLUOGO PREVENTIVO.....	7
TERMINI DI PRESENTAZIONE OFFERTA E TERMINI DI AFFIDAMENTO GESTIONE	7
MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE	8
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA	9

BANDO PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DELL'IMMOBILE "Roncasello"

CONCEDENTE

Comune di Artogne(BS)

OGGETTO DELLA CONCESSIONE IN GESTIONE

La concessione ha per oggetto la concessione della gestione dell'immobile di proprietà comunale denominato "Roncasello"

Località: Acquebone

(censito al Catasto fabbricati del Comune di: Artogne(BS))

- al foglio n.: 9/12
- mappale: 2746
- Località: Acquebone

Nell'affidamento sono comprese eventuali attrezzature, arredi, pertinenze, impianti complementari dell'immobile, come da inventario depositato agli atti dell'ufficio, visionabile dagli interessati. Alla consegna dell'immobile verrà redatto apposito verbale per la verifica congiunta della consistenza delle attrezzature presenti che dovranno essere restituite in ottimo stato di conservazione al termine della concessione.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- Lr Lombardia 1° ottobre 2015, n. 27 e ss.mm.ii.;
- regolamento del Comune di Artogne per l'alienazione e la concessione di beni immobili;
- D.lgs. 31 marzo 2023, n.36 limitatamente ai principi di cui agli artt. 1-12;

DURATA CONTRATTUALE

La durata è fissata in anni quattro dal 01.01.2024 al 31.12.2027 , rinnovabile per successivi quattro anni previa decisione espressa dell'Amministrazione comunale da inviare con raccomandata A/R o tramite PEC, Posta Elettronica Certificata

LINEE GUIDA GENERALI PER LA GESTIONE DELLA STRUTTURA

Si evidenzia che la gestione verrà affidata tramite una Convenzione di gestione che prevederà anche i seguenti obblighi:

1. il Gestore dovrà rispettare e far rispettare le eventuali disposizioni del Comune di Artogne sulla gestione della struttura.
2. il Gestore dovrà garantire l'apertura della struttura per almeno 150 giorni anche non consecutivi, nel corso di ogni anno solare (si rimanda all'apposito capitolo); in ogni caso dovrà essere garantita l'apertura per tutte le domeniche dell'anno, dalle ore 8.00 alle ore 13.00.
3. sarà obbligo del Gestore comunicare ad ogni inizio di stagione al Comune di Artogne il calendario di apertura; lo stesso dovrà essere reso pubblico tramite sito web e/o adeguata pubblicità su almenouna piattaforma social network;
4. il Gestore dovrà mantenere in efficienza l'intero compendio secondo la sua destinazione con assoluto divieto di mutarne la destinazione d'uso.

CONDIZIONI AGGIUNTIVE PREVISTE PER LA GESTIONE:

PROGETTUALITA' E LAVORI IN CONTO CANONE

Il rapporto tra il Comune di Artogne proprietario della struttura ed il Gestore sarà basato anche su un "PROGETTO" condiviso che porti benefici alla struttura, al territorio in cui la struttura insiste, al

Gestore e all'Ente.

In particolare, il "PROGETTO" dovrà contenere impegni che riguardano le azioni e gli investimenti necessari per migliorare l'accoglienza, la recettività, della struttura nel suo complesso, la pubblicità e la promozione dell'immobile denominato "Roncasello" e delle sue pertinenze.

Nel "PROGETTO" si dovranno indicare in modo chiaro sia gli obiettivi che si vogliono raggiungere sia i mezzi e le azioni necessari per realizzarli con opportuna specificazione, in particolare, degli interventi strutturali previsti sull'immobile e sulle sue pertinenze con individuazione presuntiva dell'investimento effettuato, nel suo importo, e definendo con precisione il cronoprogramma degli interventi previsti sulle strutture e sulle pertinenze. Il Comune di Artogne vigilerà circa il rispetto degli interventi programmati e sul rispetto del cronoprogramma eventualmente recedendo in anticipo dal contratto qualora non vengano forniti chiarimenti opportuni all'Ente;

Il "PROGETTO" dovrà contenere la proposta di canone annuo pari o superiore al valore a base d'asta di € 6.000,00 (seimila/00).

Il "PROGETTO" dovrà essere corredato da un programma temporale di interventi e/o azioni.

La durata del "PROGETTO" è libera e subordinata al compimento dello stesso; tuttavia, non potrà eccedere la durata contrattuale.

Prima dello scadere del contratto di concessione stipulata, sarà facoltà del Comune di Artogne procedere con il rinnovo dello stesso, alle medesime condizioni, previa presentazione da parte del concessionario di un nuovo progetto che dovrà espressamente essere approvato dall'Ente.

CANONE DI GESTIONE

Il corrispettivo annuale proposto non deve essere inferiore al minimo stabilito di € 6.000,00 seimila/00;

Il corrispettivo concordato verrà annualmente adeguato nella misura del 50% delle variazioni percentuali del numero indice nazionale generale dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati (già costo della vita), pubblicato nel bollettino mensile dell'Istituto Centrale di Statistica.

L'adeguamento si effettua ponendo a raffronto l'indice del mese di marzo dell'anno in corso con quello dell'anno precedente.

Si precisa che il canone annuale sarà progressivamente ridotto nelle varie annualità in ragione e in rapporto all'avanzamento nella realizzazione delle progettualità relative agli interventi strutturali oggetto dell'offerta tecnica e come meglio dettagliato al punto precedente del Bando.

SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI RICHIESTI DAL BANDO

Possono partecipare al bando: imprenditori individuali, imprese (comprese le cooperative), associazioni, associazioni temporanea di imprese purché, per norma statutaria, possano gestire direttamente la struttura e siano in possesso dei requisiti necessari per esercitare l'attività prevista. Le associazioni non potranno limitare la fruizione della struttura ai soli soci.

In particolare, i concorrenti dovranno:

- possedere l'abilitazione alla somministrazione di alimenti e bevande (SAB);
- aver frequentato con esito positivo o impegnarsi a frequentare prima dell'avvio della gestione il corso di primo soccorso ed utilizzo del DAE;
- essere in condizione di contrarre con la pubblica amministrazione, in accordo con le previsioni di cui all'artt. 94 e 95 del d.lgs.31 marzo 2023, n.36;
- non trovarsi in condizioni di incompatibilità alla concessione in oggetto.
- essere in regola con la posizione fiscale e assicurativa propria e di eventuali dipendenti;
- essere iscritto alla Camera di Commercio;

I partecipanti inoltre dovranno:

- dichiarare di avere preso visione della consistenza patrimoniale, degli immobili e mobili, delle attrezzature, che concorrono a costituire la struttura oggetto di concessione;
- dichiarare di avere consultato l'inventario dei beni;
- effettuare obbligatoriamente un sopraluogo prima di presentare l'offerta. A tal fine dovranno concordare con l'Ufficio Tecnico il sopraluogo in esame. La mancata effettuazione del sopraluogo comporta l'esclusione automatica dell'offerta.

Non potranno essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni, relativi alla gestione.

Il rapporto sarà strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, delegazione, cessione o subentro, salva l'assunzione, da parte del Gestore, di personale sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità.

OBBLIGHI DEL GESTORE

- 1) utilizzo della struttura, e delle sue pertinenze, per le finalità cui la stessa è destinata;
- 2) versamento al Comune di Artogne del canone di gestione determinato in sede di aggiudicazione concadenza semestrale, entro il 1° luglio e il 1° febbraio di ogni anno;
- 3) stipula di una fidejussione bancaria a prima richiesta, per tutta la durata del contratto, a favore del Comune di Artogne a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali, d'importo pari al canone annuo a base d'asta moltiplicato per due;
- 4) garantire la custodia, la cura e la conservazione dell'immobile in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, delle attrezzature e mobili e arredi di dotazione, nonché dell'area esterna di pertinenza e del percorso del sentiero di accesso al rifugio;

- 5) segnalare tempestivamente al Comune di Artogne la presenza di danni alla struttura, accessori ed impianti e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria;
- 6) non procedere ad opere di trasformazione, modifica e/o miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi, ecc. senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Artogne che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- 7) garantire una facile reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso l'immobile (telefono, cellulare, posta elettronica);
- 8) Garantire un'apertura stagionale della struttura il più ampia e continuativa possibile, di almeno 150 giorni all'anno, anche non consecutivi, come meglio specificato alla clausola che segue "apertura struttura".
- 9) segnalare l'apertura della struttura, mediante apposizione della bandiera italiana ed Europea presso la struttura e con opportuni cartelli all'inizio dei sentieri di accesso;
- 10) Accettare ed utilizzare la denominazione della struttura che sarà stabilita dal Comune di Artogne;
- 11) organizzare eventuali interventi di primo soccorso nelle modalità previste dalla legislazione locale;
- 12) mantenere in condizioni igieniche adeguate coperte, materassi, biancheria.
- 13) comunicare preventivamente al Comune di Artogne le iniziative (manifestazioni, raduni, convegni esimili) per ottenerne la necessaria autorizzazione;
- 14) consentire le verifiche da parte di incaricati del Comune di Artogne sulla struttura, sugli impianti di proprietà e sui dati di afflusso dei pernottamenti;
- 15) volturare a proprio nome tutte le utenze del rifugio: elettricità, telefono, gas, acqua;
- 16) provvedere, a proprie cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, utenze e quant'altro occorrente per la gestione e l'esercizio dell'attività, a scadenza periodica;
- 17) provvedere a comunicare l'inizio dell'attività alle autorità competenti, provvedere alla SCIA relativa alla sicurezza antincendio come titolare dell'attività e mantenere in efficienza i presidi antincendio previsti;
- 18) dare la disponibilità all'utilizzo della struttura da parte del Comune di Artogne, con preavviso di almeno un mese, per iniziative ed eventi dallo stesso organizzati, mettendo a disposizione, eventualmente, anche il personale impiegato;
- 19) Rendere disponibile il materiale sanitario di primo soccorso comprensivo del Defibrillatore;

ASSICURAZIONE

Il gestore si obbliga a stipulare idonea polizza assicurativa per Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) e Responsabilità Civile verso Operai prestatori di lavoro (RCO), ovvero un contratto assicurativo che copre il gestore di quanto egli sia tenuto a pagare, come civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento di danni involontariamente causati a terzi durante la conduzione e gestione del rifugio. Per Operai si intendono i dipendenti, collaboratori e/o assimilati secondo le normative vigenti. La polizza va stipulata in accordo ai seguenti massimali minimi:

- RCT € 1.500.000,00 per sinistro - € 1.500.000,00 per danni a persone - € 1.500.000,00 per danni a cose e animali
- RCO € 1.000.000,00 per sinistro - € 1.000.000,00 per singolo infortunato

Il gestore si obbliga a stipulare, per la parte di propria competenza, idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi indicati di seguito:

Coperture indispensabili obbligatorie	Gestore	Note
incendio contenuto di proprietà del gestore	X	
incendio rischio locativo sul valore di ricostruzione a nuovo pari ad € 240.000,00 ²	X	definizione: la Compagnia Assicuratrice indennizza i danni materiali direttamente cagionati ai locali tenuti in locazione, da incendio o altro evento garantito in polizza esempio: il televisore del Gestore va in corto circuito e l'incendio si propaga al rifugio; la Compagnia assicuratrice del Gestore paga i danni alla proprietà Il valore del fabbricato (valore di ricostruzione) deve essere il medesimo della polizza incendio della proprietà
responsabilità civile gestione	X	Con i massimali indicati <i>supra</i>
responsabilità civile verso i prestatori di lavoro	X	definizione: la Compagnia Assicuratrice si obbliga a tenere indenne l'Assicurato, di quanto questi sia tenuto a pagare quale civilmente responsabile: 1. ai sensi delle disposizioni di legge disciplinanti le azioni di regresso o di surroga (= rivalsa) esperite dall'INAIL e/o dall'INPS per gli infortuni subiti dai prestatori di lavoro; 2. ai sensi del Codice Civile, a titolo di risarcimento di danni non rientranti nei casi di cui al precedente punto 1) cagionati ai suddetti prestatori di lavoro per infortuni da cui sia derivata morte o invalidità permanente con i massimali nell'importo minimo indicato <i>supra</i>

Spunta	coperture utili NON OBBLIGATORIE	Proprietà	gestione	Note
<input checked="" type="checkbox"/>	Polizza furto sui beni di proprietà del gestore		X	
<input checked="" type="checkbox"/>	Polizza per fenomeno elettrico sui beni di proprietà del gestore		X	
<input checked="" type="checkbox"/>	Incendio per beni di proprietà dei clienti		X	
<input checked="" type="checkbox"/>	Polizza merci in refrigerazione		X	

La polizza assicurativa del Comune di Artogne, riguardante tutti gli immobili dello stesso, è idonea a coprire i rischi in capo al proprietario del bene.

OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Resta a carico del Comune di Artogne:

- 1) pagamento imposte terreni e fabbricati; la Tariffa rifiuti sarà, invece, a carico del Gestore.
- 2) garantire la continuità di eventuali polizze già stipulate per l'immobile per RCT, Incendio e Furto (vedi apposito capitolo).
- 3) dare adeguata informazione pubblicitaria e divulgativa dell'apertura dell'immobile;
- 4) divulgare e promuovere, con proprie pubblicazioni, le attività e iniziative proprie dell'immobile.

PREZZI E TARIFFE

I prezzi per servizi e consumazioni dovranno essere concordati con il Comune di Artogne ed il relativo listino dovrà essere controfirmato dal Responsabile competente del Comune.

Il Gestore dovrà tassativamente esporre in posizione di immediata e comoda visione e consultazione:

- Tariffario e listino prezzi dell'anno in corso.

- Eventuale regolamento del Comune di Artogne per la gestione della struttura.
- Libro dei visitatori.

APERTURA DELLA STRUTTURA

È prevista l'apertura della struttura almeno nei seguenti periodi:

Continuativa:

- dal 24 dicembre al 6 gennaio (salvo condizioni meteorologiche avverse tali da non consentire o rendere estremamente difficoltoso l'accesso alla struttura); 14 giorni
- dal 1° giugno all'ultima domenica di settembre; 70 giorni

SOPRALLUOGO PREVENTIVO

I soggetti interessati alla gestione dovranno, preliminarmente alla presentazione dell'offerta, prendere visione della struttura. La presa visione dei luoghi e dello stato dell'immobile sarà concordata con il Comune di Artogne, prenotandola telefonicamente o tramite messaggio di posta elettronica. Referente: Michele VILLA. uff.tecnico@comune.artogne.bs.it

TERMINI DI PRESENTAZIONE OFFERTA E TERMINI DI AFFIDAMENTO GESTIONE

L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa al Comune di Artogne, tramite Raccomandata A/R, Posta Elettronica Certificata o consegna personale entro le ore 12.00 del giorno lunedì 13 novembre 2023.

La busta dovrà riportare nome, cognome, indirizzo del mittente e la dicitura

“BANDO DI GESTIONE STRUTTURA di proprietà comunale denominata “Roncasello”,

NON APRIRE

Non saranno considerate valide le offerte pervenute oltre il termine indicato, seppur spedite in data antecedente.

Il plico dovrà contenere le seguenti buste:

BUSTA A: amministrativa

- 1- Dichiarazione sostitutiva conforme al modello allegato al presente bando.
- 2- “Curriculum Vitae” professionale;

BUSTA B: offerta tecnica

- 3- “PROGETTO” tecnico;
il progetto di gestione dovrà essere redatto su carta intestata e dovrà descrivere le iniziative che si propongono per il periodo di concessione, per la valorizzazione della struttura e del territorio montano, oltre agli interventi sulla struttura che il gestore intende attuare per il miglioramento dell'immobile e delle sue pertinenze con il relativo cronoprogramma e l'indicazione dell'importo presuntivo dell'investimento effettuato.

BUSTA C: offerta economica

- 4- Rialzo offerto sul canone annuo a base d'asta, NON inferiore all'1%, su modello conforme a quello allegato al presente bando.

MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

A ciascuna offerta sarà attribuito il seguente punteggio massimo, con le modalità di seguito specificate:

1. Requisiti specifici: max 20 punti;

Requisito	Punteggio attribuibile
a) Possesso del corso di primo soccorso comprensivo dell'utilizzo del D.A.E.	3
b) 1. Residenza o sede nel territorio ³ in cui il rifugio è inserito	3
c) 2. Residenza o sede nel Comune di Artogne <i>Alternativo al precedente. Il punteggio non può essere cumulato</i>	3
d) Esperienza nella gestione di strutture con caratteristiche simili	0,5 punti per ogni anno di esperienza, sino ad un massimo di 5 punti
e) Esperienza in attività di ristorazione e accoglienza, cumulabile col requisito di cui al punto precedente	0,4 punti per ogni anno di esperienza, sino ad un massimo di punti 4
f) Possesso di ulteriori certificazioni, brevetti, abilitazioni attinenti all'attività da svolgersi	Max 2 punti attribuibili ad insindacabile giudizio della commissione

2. Offerta tecnica: max 30 punti;

	Punteggio attribuibile
a) n. giornate di apertura oltre a quelle previste.	0,25 punti per ogni giornata aggiuntiva fino ad un massimo di 7 punti. Le giornate dovranno essere indicate specificatamente
b) iniziative proposte per la valorizzazione dell'immobile e del territorio montano	Max 10 punti
c) interventi di miglioria alla struttura e alla sua pertinenza, di manutenzione ordinaria e di implementazione arredi e mobili	Max 13 punti

Offerta economica: max 50 punti;
attribuiti con la seguente formula:

$$P=Ox/Om*50$$

Dove P è il punteggio attribuito al concorrente,

Ox l'offerta economica

Om l'offerta migliore/massima presentata

Le domande saranno valutate da apposita commissione, in data e ora che saranno comunicate con almeno una settimana d'anticipo, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte.

³ Comuni della Comunità Montana di Valle Camonica.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI - INFORMATIVA

Ai sensi del Regolamento 2016/679/UE si comunica quanto segue.

Titolare: Il titolare del trattamento dei dati è il Comune di Artogne– email: info@comune.artogne.bs.it – PEC: protocollo@pec.comune.artogne.bs.it – tel: 0364598280. Il Responsabile della protezione dei dati può essere contattato all'indirizzo email rpd@comune.artogne.bs.it

Finalità e base giuridica del trattamento: I dati personali raccolti in occasione della stipula del contratto di fornitura di servizi e durante l'esecuzione dello stesso sono trattati per le seguenti finalità:

- gestire il rapporto contrattuale e adempiere a quanto in esso prescritto. Il trattamento è necessario per l'esecuzione del contratto;
- adempiere agli obblighi di legge, compresi quelli fiscali e contabili. Il trattamento è necessario per rispettare gli obblighi di legge;
- Il conferimento dei dati raccolti è necessario per l'esecuzione del contratto e in loro mancanza il titolare si trova nell'impossibilità di adempiervi.

Comunicazione a terzi: I dati sono comunicati a:

- altre pubbliche amministrazioni quando ciò risulti necessario per obbligo di legge, di regolamento o normativa comunitaria;
- soggetti terzi a cui il Comune affida lo svolgimento di determinate attività quali adempimenti contabili o fiscali o l'assistenza informatica. Tali soggetti sono nominati responsabili del trattamento.

Pubblicazione: I dati sono pubblicati nella sezione Amministrazione trasparente del sito del Comune per adempiere agli obblighi di legge in materia di trasparenza.

Conservazione dei dati: I dati relativi al rapporto contrattuale con il fornitore sono conservati per dieci anni in adempimento agli obblighi di legge.

Diritti dell'interessato: L'interessato ha il diritto di chiedere al titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi e la limitazione del trattamento. Ha, inoltre, il diritto di opporsi al trattamento dei dati personali. I diritti possono essere esercitati all'indirizzo rpd@comune.artogne.bs.it

L'interessato ha, infine, il diritto di proporre reclamo al Garante per la protezione dei dati personali.

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA
F.to Bonicelli Barbara

Allegati:

- ALLEGATO 1: Planimetria
- ALLEGATO 2: Fac simile domanda
- ALLEGATO 3: Fac simile offerta economica