



Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



CAPITOLATO

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE PER LA GESTIONE DELL'AREA CAMPER DI BIENNO E RELATIVO BAR ACCESSORIO

PERIODO .././..... – .././.....

Procedura approvata con deliberazione della Giunta Comunale n. 124 del 12.10.2023.

Art. 1

Oggetto dell'affidamento

Oggetto del presente contratto è l'affidamento della gestione dell'area camper, con relativo bar accessorio, di proprietà del Comune di Bienno sita in via Prati ed iscritta a catasto al foglio n. 6 mappali nn. 5295, 5297 e parte del 5288 idonea ad ospitare n. 34 piazzole attrezzate, struttura prefabbricata in legno ad uso bar con cucina, dispensa e servizi e strutture prefabbricate metalliche ad uso servizi igienici.

Art. 2

Durata

Il presente affidamento ha durata di dieci anni, non rinnovabili, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

Periodo presunto: **01/01/2024 – 31/12/2033**.

Art. 3

Oneri a carico del gestore

L'area e l'immobile vengono affidati nello stato di fatto in cui si trovano.

1. E' fatto obbligo all'aggiudicatario di previamente verificare e successivamente assicurare l'allestimento di tutte le attrezzature e i manufatti finalizzati a garantire all'area i requisiti minimi così come previsti dalla vigente normativa in materia, al fine del suo successivo corretto e legittimo esercizio dell'attività. Ne caso mancassero sarà onere dell'affidatario fare in modo che vengano soddisfatti a propria cura e spese.

2. L'operatore economico dovrà rispettare quanto contenuto nel regolamento comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 47 del 29.11.2012 che disciplina l'utilizzazione dell'area di sosta.

3. Il gestore dell'area di sosta deve tenere un registro per l'annotazione delle targhe dei veicoli e dei periodi di sosta.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



4. L'area di sosta, dotata di struttura a bar, deve essere:

- mantenuta in modo da permettere l'agevole accesso da parte dei veicoli, il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;
- indicata con appositi segnali stradali e segnaletica orizzontale.

Il gestore, nel rispetto di quanto sopra esposto, sarà chiamato a svolgere in piena autonomia di impresa, in proprio, con propri mezzi e personale dipendente od incaricato, le seguenti attività:

a) costante pulizia dell'area con mantenimento di corrette condizioni igieniche mediante svuotamento e ricollocazione dei contenitori RSU presenti sull'area;

b) costante pulizia e disinfezione con idonei prodotti igienizzanti e sanificanti, da fornirsi a cura del concessionario, delle fosse di scarico liquami;

c) costanti taglio o diserbamento erbacce, spollonatura degli alberi e interventi irrigui su piante e siepi;

d) servizio di riscossione delle tariffe presso apposita biglietteria ubicata presso l'area camper o a mezzo di procedura automatizzata. Le tariffe giornaliere massime applicabili sono quelle stabilite dal Comune secondo quanto previsto dall'art. 10 del presente capitolato.

e) apertura dell'area camper tenendo conto che:

In caso di gestione con personale:

1. dovrà essere assicurata la presenza di un numero di operatori reputati necessari presso l'area camper, al fine di anche di assicurare la sorveglianza dell'area, per almeno n. 8 ore giornaliere, indicativamente dalle ore 8:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00 di ogni giornata nei seguenti periodi:

- vacanze pasquali (indicativamente n. 1 settimana)
- festività del 25/04 – 01/05 – 02/06 – 01/11 - 08/12 ed eventuali giornate di "ponte" connesse alle festività
- dal 15/06 al 30/09
- vacanze natalizie (indicativamente dal 20/12 al 06/01)
- in occasione di eventi organizzati dal Comune e/o dall'ufficio turistico
- dalle ore 20:00 alle ore 23:00 di tutti i venerdì, sabato e domenica dell'anno.

2. Andrà garantita in tutti gli altri periodi dell'anno ed in tutti gli altri periodi temporali di cui al comma 1, l'apertura delle aree di sosta a seguito delle richieste telefoniche che perverranno al gestore. A tal fine presso l'area di sosta camper dovrà essere esposto il cartello con l'indicazione di almeno n. 2 numeri telefonici di riferimento, così come sul sito internet comunale con obbligo di aggiornamento anche ai fini della pronta reperibilità per la protezione civile e pubblica sicurezza.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



In caso di gestione automatizzata (senza presenza di personale) il servizio potrà essere gestito totalmente tramite automazione con garanzia dei seguenti servizi:

- servizio di cassa
- erogazione acqua ed energia elettrica
- servizi igienici, lavatoio e doccia
- manutenzione pozzetto scarico liquami
- assistenza da remoto in caso di malfunzionamento delle automazioni (sbarre d'ingresso, cassa automatica ecc...).

f) costante pulizia e piccola manutenzione ordinaria dell'area, del fabbricato adibito a bar e dei prefabbricati ad uso servizi igienici;

g) attività relative all'accesso all'area e alla prenotazione: il gestore provvede ad idonei sistemi di prenotazione, accesso, registrazione degli arrivi e delle presenze secondo le norme di legge e regolamenti vigenti in materia; l'amministrazione, se non già previsto da obblighi di legge o regolamenti in materia, potrà richiedere la trasmissione degli arrivi e delle presenze presso l'area all'azienda di promozione turistica competente, che per il Comune di Bienno è l'Associazione Bienno Turismo, ai fini di rilevazioni statistiche di interesse.

h) consegna, ad ogni proprietario o conducente di camper in sosta, di apposita ricevuta fiscale/contrassegno di sosta autorizzata, a seguito di avvenuto pagamento anticipato della tariffa prevista, preavvertendo l'utente che la ricevuta/contrassegno dovrà risultare esposta in modo ben visibile sull'automezzo ai fini delle opportune verifiche e controlli.

i) versamento di oneri relativi al consumo di energia elettrica e di acqua dell'area sosta camper e del relativo bar;

j) versamento di oneri relativi al pagamento TARI, per i rifiuti solidi urbani prodotti;

k) consegna di badge, di un codice o altro dispositivo, per entrata/uscita dall'area ad ogni utente a inizio periodo di sosta;

l) garantire con polizza assicurativa la copertura dei danni derivanti dall'esercizio dell'attività di che trattasi;

m) assolvimento degli adempimenti fiscali relativi alla ricevuta fiscale da rilasciare ad ogni utente e relativa conseguente tenuta dei registri dei corrispettivi soggetti IVA;

n) rispetto, applicazione e vigilanza del regolamento comunale che disciplina l'istituzione, le finalità e le condizioni di accesso relativamente alle aree di sosta camper;





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



o) controllo delle aree di sosta nel modo ritenuto più appropriato al fine di salvaguardare al meglio la proprietà pubblica e privata;

p) riserva di un numero di spazi di sosta camper per soggetti portatori di handicap secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia;

q) applicazione del corretto inquadramento, trattamento economico, copertura assicurativa e previdenziale nei confronti del personale impiegato.

E' fatto carico al gestore di presentare tutte le istanze necessarie agli Enti competenti ed a adempiere a tutte le vigenti disposizioni di legge, al fine del corretto inizio dell'attività.

Art. 4

Oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria

Restano a carico del gestore tutti gli oneri di manutenzione ordinaria così come previsti per legge e/o dettagliati nel precedente articolo.

Gli oneri di manutenzione straordinaria riferiti ad eventuali modifiche strutturali restano a carico del Comune di Bienno. Il gestore non può pretendere alcun indennizzo per mancato introito a causa della sospensione dell'attività derivante da interventi di manutenzione straordinaria.

E' data facoltà al gestore, previa condivisione con l'amministrazione comunale, eseguire opere di adeguamento e manutenzione straordinaria a parziale scomputo del corrispettivo offerto.

Art. 5

Utenze

Il gestore dovrà provvedere ad attivare e a farsi carico di tutte le utenze necessarie (energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, ecc.....) e l'Amministrazione comunale deve intendersi manlevata da qualsiasi onere compreso eventuali spese per allacci, canoni, reti di distribuzione, ecc..... L'eventuale utilizzo di impianti tecnologici ad energia alternativa rimane ad esclusivo e totale carico del gestore.

Art. 6

Responsabilità e manleva

L'affidamento non comporterà alcun costo od onere per il Comune il quale, peraltro, è manlevato completamente da qualsiasi responsabilità, azione o molestia, danno o condanna che possano derivare dall'affidamento stesso e dallo svolgimento dei predetti servizi.

A tal fine l'Amministrazione comunale non può essere considerata in nessun modo depositaria delle provviste, dei mobili, degli oggetti, degli attrezzi e del materiale che l'affidatario detiene nella concessione rimanendo la conservazione e la custodia a totale carico, rischio e pericolo del gestore.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Lo stesso risponde direttamente o indirettamente di ogni danno che per fatto proprio e dei suoi dipendenti possa derivare all'Amministrazione comunale o ai terzi.

Il gestore si impegna ad osservare tutte le leggi ed i regolamenti che disciplinano la materia, a richiedere tutte le necessarie autorizzazioni e a rispettare la vigente normativa in materia di sicurezza e gestione del personale. Il gestore deve tenere indenne l'Amministrazione da ogni dannosa conseguenza alle persone o alle cose che sia causata per fatto o colpa propria o dei propri dipendenti, sollevando l'Amministrazione da ogni e qualsiasi responsabilità per danni o infortuni che possano derivare a terzi dalle attività inerenti la gestione affidata.

E' fatto obbligo al gestore comprovare l'avvenuta stipula di un'adeguata polizza RC entro la data di inizio del servizio.

E' fatto obbligo al gestore, a tutela di tutti i beni pubblici patrimoniali presenti nell'area e dati in concessione al medesimo, stipulare adeguata assicurazione di tipo "rischio locativo".

Art. 7

Personale dedicato

In caso di gestione con personale:

il gestore è tenuto ad assicurare la presenza di personale e di un referente unico con il compito di sovrintendere agli aspetti gestionali della struttura e fungere da referente per l'Amministrazione Comunale e l'Ufficio Turismo, gestire tutto il personale preposto al servizio, stabilire in caso di situazioni di pericolo l'allontanamento dell'utenza e del personale dalle strutture, intervenire in tutte le situazioni concernenti l'ottimale funzionamento del servizio.

In caso di gestione automatizzata:

il gestore è tenuto ad assicurare un referente unico con il compito di sovrintendere agli aspetti gestionali della struttura e fungere da referente per l'Amministrazione comunale e l'Ufficio Turismo, gestire eventuale personale anche sporadicamente impiegato, stabilire in caso di situazioni di pericolo l'allontanamento dell'utenza e del personale dalle strutture, intervenire in tutte le situazioni concernenti l'ottimale funzionamento del servizio.

Il concessionario dovrà sostituire quel personale che abbia disatteso le prescrizioni indicate dal capitolato, dal contratto e che appaia palesemente inadeguato alle funzioni da svolgere (scarsa produttività, inefficienza, inadeguatezza, mancata integrazione con le regole interne dell'Ente).

La sostituzione dovrà avvenire nel rispetto degli artt. 7 e 18, Legge 300/1970, nonché delle norme contrattuali vigenti.

Art.8

Obblighi in materia di personale

Il gestore dovrà predisporre tutto quanto è previsto dalla normativa vigente in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, per tutelare la sicurezza dei lavoratori e dei terzi in genere, nel rispetto del D.Lgs 9/4/2008 n. 81 e s.m.i. nonché per rispettare le norme fiscali, previdenziali ed assicurative.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Al personale dipendente dovranno venire applicate condizioni non inferiori a quelle risultanti dai contratti collettivi di lavoro di categoria. Il Comune resta estraneo ai rapporti giuridici conseguenti ai fatti riferiti al rapporto con il personale ed all'adempimento delle prescrizioni di cui al D.Lgs 81/2008 e s.m.i.

Art. 9

Valore del contratto e corrispettivo dell'affidamento

Il volume d'affari annuo per la gestione dell'area camper e del relativo bar accessorio è stato stimato in €. 85.000, per un valore totale per il periodo previsto pari ad €. 850.000.

Il gestore dovrà corrispondere il canone offerto, nella misura definita in sede di aggiudicazione della gara, che avrà come base d'asta al rialzo **la somma di euro 6.000,00 (seimila) annuali IVA esclusa per un importo totale riguardante il periodo previsto di euro 60.000,00.**

Si applicheranno, a tale valore, i correlativi adeguamenti ISTAT al 100% dei medesimi.

Gli oneri di sicurezza vengono fissati in euro 0 annui non risultando interferenze fra l'attività del personale dell'Amministrazione e quella del gestore.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto con rate trimestrali anticipate. Il Comune all'atto del ricevimento del canone provvederà ad emettere relativa fattura. Il ritardato pagamento determina l'applicazione di una penale di euro 50,00 per ogni giorno di ritardo. L'omesso pagamento della rata trimestrale del canone, entro l'inizio del successivo trimestre determina l'immediata risoluzione del contratto.

Art. 10

Tariffe

La tariffa massima giornaliera da applicare all'utenza è stabilita in € 30,00 per ogni veicolo/area di sosta nell'area camper.

Al fine di salvaguardare l'equilibrio economico finanziario sotteso al presente contratto/capitolato di gestione, sarà possibile prevedere tariffe massime differenti con l'Amministrazione Comunale, nel solco e nel rispetto di quanto previsto in materia dal D.Lgs. n. 36/2023 (così detta "variazione dei prezzi").

Tutti i proventi inerenti allo svolgimento della gestione sono di esclusiva competenza del gestore e verranno trattenuti dal medesimo. Non è dato pretendere alcunché dal gestore qualora a causa di avverse condizioni meteo non risulti possibile utilizzare l'area.

Art. 11

Servizi bar

La struttura in concessione, come detto, è dotata di struttura prefabbricata in legno ad uso bar. E' da ritenersi a carico del gestore il completo arredamento della medesima; arredamento che resterà di proprietà del gestore.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Art. 12

Riserva per l'amministrazione

Il Comune di Bienno si riserva di poter utilizzare l'area per situazioni di carattere eccezionale (es. terremoti, alluvioni, emergenze) che richiedono il ricovero della popolazione in luogo sicuro. Il gestore deve altresì garantire la propria collaborazione con l'ufficio turistico in occasione dello svolgimento di iniziative di qualsiasi natura.

Art. 13

Rispetto normativa

L'affidatario si impegna alla stretta osservanza di tutta la vigente normativa in materia di ordine pubblico e salvaguardia della quiete pubblica e alle ordinanze comunali emesse dai competenti uffici e di tutte le disposizioni regionali vigenti in materia di strutture ricettive turistiche ed obblighi connessi.

Art. 14

Garanzia definitiva

Entro la data di stipulazione del contratto e, comunque, entro la data di eventuale consegna anticipata del servizio, il soggetto aggiudicatario, a garanzia delle obbligazioni assunte, dovrà costituire cauzione definitiva pari al 5% del valore contrattuale stimato ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023, da vincolarsi per tutto il periodo dell'esecuzione del servizio.

Art. 15

Sospensione del servizio da parte del concessionario

Il servizio non può essere sospeso senon per cause di forza maggiore non imputabili alla responsabilità del concessionario. E' comunque fatto obbligo di comunicare con lettera raccomandata o via pec i casi fortuiti o di forza maggiore che rendano incomplete le prestazioni.

Art. 16

Controlli comunali

Sul servizio svolto dal concessionario sono riconosciute al Comune ampie facoltà di controllo in merito:

- all'adempimento puntuale e preciso di quanto richiesto con il presente capitolato
 - al rispetto di tutte le norme contrattuali e contributive nei confronti del personale impiegato
- Ove l'Amministrazione comunale dovesse accertare che le prestazioni non vengono eseguite in conformità a quanto stabilito dopo aver contestato almeno una volta, via pec, al concessionario l'inadempienza rilevata, potrà risolvere il contratto fatte salve e riservate eventuali azioni per il risarcimento dei danni.





Comune di Bienno

Provincia di Brescia

Piazza Liberazione, 1 25040 Bienno (BS) – C.F. 81002430171 P.IVA 00723590980
Tel. 0364 40 001 Fax 0364 40 66 10 www.comune.bienno.bs.it – mail info@comune.bienno.bs.it



Art. 17

Risoluzione contratto

In caso di inadempienza rispetto al presente capitolato si procederà con specifici richiami agli obblighi contrattuali. Qualora non si proceda all'ulteriore rispetto del capitolato entro i termini stabiliti dai richiami, verranno irrogate sanzioni amministrative nei limiti di quanto previsto dall'art. 7/bis del D.Lgs. n. 267/2000.

Qualora, anche a seguito dell'erogazione delle sanzioni, si riscontri il perdurare della mancanza dell'adempimento a porre in essere a quanto in precedenza contestato, si potrà procedere alla risoluzione del contratto.

Art. 18

Foro competente

La competenza, per ogni controversia dovesse insorgere, è del TAR e/o del Tribunale Ordinario, nell'ambito delle rispettive competenze, anche territoriali.

Art. 19

Responsabile del procedimento

Il Responsabile Unico del Procedimento (RUP), ai sensi delle vigenti disposizioni di legge, è il geom. **Ciro Ballardini**.

La stazione appaltante è il Comune di Bienno con sede in Piazza Liberazione n. 1 - Bienno (BS).

