



COMUNE DI PISOGNE
Area tecnico – lavori pubblici

**CONCESSIONE DELL'IMMOBILE COMUNALE "MEDELET" CON
DESTINAZIONE RIFUGIO ESCURSIONISTICO**

CAPITOLATO SPECIALE D'ONERI

Art. 1 - Premesse

Il Comune di Pisogne (BS), di seguito denominato "Comune", è proprietario di un immobile denominato "MEDELET", realizzato con il contributo regionale a valere sui fondi destinati alla valorizzazione delle aree di rilevanza ambientale.

Essendo intenzione del Comune utilizzare l'immobile sopraccitato a servizio e per lo sviluppo del turismo escursionistico del territorio di Pisogne, sussiste la necessità di affidare a soggetti esterni, in possesso di adeguata qualifica e specializzazione nell'ambito della ricettività di tipo non alberghiero, la gestione del rifugio escursionistico.

Art. 2 - Finalità dell'affidamento in gestione

Gli obiettivi che il Comune di Pisogne, intende perseguire con l'apertura al pubblico del rifugio "MEDELET" sono essenzialmente i seguenti:

- offrire una struttura di appoggio e un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti e scialpinisti impegnati in gite , trekking, etc.;
- promuovere l'attività escursionistica nell'area e nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale e dell'gastronomia locale;
- favorire e promuovere, con incontri, visite e soggiorni presso il rifugio, attività di educazione ambientale e attività di studio e ricerca e/o campi lavoro sui temi della montagna e sugli aspetti naturalistici, storici e culturali dell'area e del territorio di riferimento.

Art. 3 - Oggetto della concessione

1) Oggetto della concessione è la gestione dell'immobile denominato "Medelet" - sito nella omonima località a quota 1566 mt slm in Comune di Pisogne, costituito da:

- fabbricato di un piano fuori terra, soppalcato e costituita da n° 4 vani per una superficie di mq. 82,44;
- area pertinenziale scoperta e tettoie di mq. 145;
- area circostante di complessivi mq 1.500,00,

Accesso: pedonale/carrabile per i normali frequentatori, mediante strada agro-silvo-pastorale, già regolamentata, insistente sul territorio comunale di Pisogne, (Pisogne, Dossello, Passabocche, Croce Marino)

2) Il fabbricato risulta libero e disponibile in quanto il Comune di Pisogne non intende utilizzarlo per propri scopi istituzionali o diversi da quelli per cui è stato realizzato

3) Il fabbricato, classificabile quale "rifugio escursionistico" ai sensi dell'art. 38 della LR 16/6/2007 n. 15, dispone di spazi attrezzati per il ricovero e pernottamento di 5 ospiti occasionali oltre agli alloggiamenti riservati per il gestore e relativo personale di servizio.

- 4) Il fabbricato è stato inserito nell'apposita sezione dell'Elenco regionale dei rifugi cui all'art. 40 bis della medesima LR ed è in corso di perfezionamento la procedura di iscrizione.
- 5) Il fabbricato viene dato in concessione unitamente all'area circostante, nello stato di fatto in cui si trova ed il concessionario lo accetta senza riserve alcuna, per la esclusiva destinazione a rifugio escursionistico, come disciplinato dalla legge Regionale 16/7/2007 n. 15. E' espressamente vietato adibire l'immobile ad altri usi. I confini delle aree di uso del rifugio saranno individuate in sede di verbale di consegna.
- 6) Le parti con separato inventario redatto dal dipendente comunale responsabile del servizio e regolarmente da essi sottoscritto, si danno atto dello stato e grado di consistenza del fabbricato, degli infissi, degli impianti, dell'esistenza e dello stato dei mobili, arredi, suppellettili, degli utensili ed attrezzi, dei materiali.

Si evidenzia che l'immobile di cui trattasi verrà concesso in gestione con gli arredi e i suppellettili esistenti nella struttura, dunque sarà cura del soggetto aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto di quanto necessario per lo svolgimento della propria attività, senza nulla poter successivamente pretendere dall'Amministrazione Comunale.

L'illuminazione interna del rifugio è fornita da impianto elettrico, alimentato dal generatore e dall'impianto fotovoltaico insistenti. Impianto fotovoltaico di potenza pari a 3,3 Kw, caricabatteria 450 A);

L'alimentazione degli elettrodomestici della struttura (piano cottura della cucina, frigorifero, scaldacqua) avviene a mezzo GPL, con bombole, la cui fornitura avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario;

L'edificio è sprovvisto di fornitura d'acqua per uso alimentare. La fornitura avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario;

Le caratteristiche distributive dell'immobile sono indicate negli elaborati grafici allegati in calce al presente bando.

Art. 4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Per l'attivazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande il concessionario deve richiedere ed ottenere le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni legislative (L.R. 30/2003 e s.m.i.).

Le autorizzazioni comunali sono concesse al concessionario allo scopo autorizzato e sono valide per tutto il periodo di vigenza della concessione. Alla scadenza della concessione dovranno essere riconsegnate all'Amministrazione comunale senza nulla pretendere da parte del concessionario.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione, comprese quelle fiscali.

Art. 5 -Durata dell'affidamento

La concessione riguarderà **gli anni 2019-2020**, (con possibilità di proroga per l'anno **2021**), a carattere stagionale, con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto, senza obbligo di disdetta alcuna alla scadenza e senza alcuna facoltà di richiesta riferita all'avviamento commerciale e simili, servizi di custodia o altri incrementi commerciali o di valore, essendosi di tutto ciò tenuto conto nel corrispettivo definito in sede di gara.

Pertanto il concessionario, alla scadenza della concessione, restituirà tutte le licenze ed autorizzazioni amministrative in suo possesso relative agli impianti ed agli immobili oggetto della presente concessione nonché tutti gli impianti oggetto del presente.

Il servizio, oggetto della concessione, per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente documentati.

È escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future concessioni.

Entro 15 (quindici) giorni prima della scadenza, il bene demaniale e le relative attrezzature e pertinenze, saranno riconsegnati al Comune, mediante verbale di riconsegna; nel verbale stesso sarà fatto risultare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e pertinenze restituite.

Art. 6 - Proroga del contratto per un ulteriore anno.

Alla scadenza, nel rispetto della normativa al momento vigente, qualora il servizio sia stato svolto in maniera pienamente soddisfacente, il Comune, accertato il pubblico interesse e la convenienza alla prosecuzione del rapporto, si riserva la facoltà di rinnovare il contratto, con formale provvedimento, per uguale periodo.

Il comune di Pisogne **comunicerà entro il 31 dicembre 2020** al concessionario la possibilità o meno di prorogare di un ulteriore anno la concessione (**anno 2021**). **L'affittuario, qualora volesse prorogare dovrà darne risposta scritta entro e non oltre il 30 gennaio 2021.**

Qualora la concessione venisse prorogata sarà soggetta a tutte le clausole contenute nel presente capitolato. Il corrispettivo richiesto sarà uguale al corrispettivo pagato per il periodo precedente, adeguato all'aumento indice ISTAT per le famiglie.

Art. 7 – Canone di concessione

La concessione è a titolo oneroso

Tenuto conto delle considerazioni tecnico economiche riportate negli atti comunali di indirizzo riguardanti le precedenti concessioni, il canone base posto a base di gara, per un SOLO ANNO di affidamento, è fissato in **€ 9.000,00** (euro novemila) oltre IVA 22% se dovuta;

Il canone contrattuale da versare al comune di Pisogne, per la gestione del servizio, sarà fissato dalla percentuale in aumento offerta in sede di gara, commisurata sull'importo annuo posto a base d'asta;

Il canone sarà versato in unica rata, con scadenza: **30 settembre di ogni anno**. In caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto, ovvero, se più elevata, nella misura del tasso legale.

Il canone di concessione potrà essere corrisposto dal gestore, in tutto o in parte, anche sotto forma di lavori di manutenzione straordinaria al complesso della struttura, previa espressa e formale assegnazione degli stessi, comunicata in forma scritta, da parte del Comune di Pisogne. Sono a vantaggio esclusivo del concessionario-gestore tutti i proventi che ricaverà dalla somministrazione di cibi e bevande, da pernottamenti e da altri eventuali servizi e prestazioni. Tenuto conto della natura amministrativa del contratto/convenzione in argomento, si attesta che, durante la concessione e al termine della stessa, nulla dovrà il Comune al concessionario; pertanto, a titolo puramente esemplificativo, il concessionario non avrà alcun titolo al pagamento di indennità di avviamento, custodia di qualsiasi titolo e natura o incrementi commerciali di sorta.

Art. 8 - APERTURA STAGIONALE

E' prevista l'apertura stagionale del rifugio.

Il periodo **minimo** di apertura stagionale richiesto va dal primo maggio a fine settembre; in tale periodo il gestore deve assicurare l'apertura presidiata del rifugio durante tutti i fine settimana, tutti i giorni festivi infrasettimanali, nonché durante l'intero mese di agosto.

E' prescritta l'apertura della struttura per un minimo inderogabile di **almeno 100 giorni ogni anno**, così articolati:

- ininterrottamente ed obbligatoriamente nel periodo dal **15 giugno al 15 settembre**;
- da specificare in sede di offerta, a libera scelta del gestore, il periodo residuale fino al raggiungimento del minimo inderogabile di 100 giorni.

Nel periodo di apertura obbligatoria il gestore deve assicurare l'apertura continua del rifugio tutti i giorni sia festivi che infrasettimanali.

E' facoltà del gestore tenere aperto e presidiato il rifugio per un maggior numero di giorni ed anche in modo continuo durante il periodo di apertura stagionale; detti tempi dovranno essere indicati in sede di documentazione da allegare alla domanda di partecipazione alla gara.

Il concessionario potrà, inoltre, sotto la sua totale responsabilità e previa comunicazione al Comune di Pisogne (da effettuarsi in forma scritta, con almeno una settimana di anticipo), aprire il rifugio, di propria iniziativa o su richiesta, durante il periodo di "chiusura stagionale"; in tale caso, il gestore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi all'utilizzo della struttura in condizioni stagionali non ottimali e si assumerà ogni responsabilità in merito a detto rischio;

In occasione di eventuali iniziative, manifestazioni o attività promosse dal Comune di Pisogne presso il rifugio, in loco deve essere assicurata l'ospitalità ai partecipanti e al personale in servizio (Corpo Forestale dello Stato. Carabinieri, Vigili Urbani, Volontari, ecc.).

Art. 9 - Periodo di chiusura

Durante i periodi di chiusura il concessionario-gestore dovrà lasciare i locali e gli arredi in perfetto aspetto di ordine e pulizia.

Il concessionario-gestore è tenuto alla sorveglianza del rifugio anche nel periodo di chiusura, mediante periodiche visite di controllo, in particolare nella stagione invernale, per quanto riguarda gli impianti idrico, sanitario e riscaldamento. Nessun compenso gli è dovuto in seguito a tale sorveglianza.

Durante il periodo di chiusura, alpinisti e comitive che desiderassero soggiornare, dovranno essere accompagnati dal gestore o persona di fiducia da lui incaricata, che provvederà a farsi equamente retribuire per il servizio prestato.

ART. 10 - Autorizzazioni

Tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, C.P.I., autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in concessione e, più in generale, di ogni altra funzione-servizio complementare, che si intende attivare, devono essere acquisiti a cura e spese del concessionario, che manleva il Comune di Pisogne da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario non può dare avvio all'attività o porzioni di essa se prive di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificati sopra elencati o quant'altro prescritto dalla legge.

Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della concessione, decadono automaticamente alla scadenza della concessione stessa, senza che il concessionario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo. Sottoscrivendo il contratto di concessione, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili.

Qualora sia accertato presso la struttura comunale nel suo complesso, l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, il Comune di Pisogne ha facoltà di procedere alla revoca immediata della concessione, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno del concessionario che rimane, al riguardo, l'unico responsabile rispetto al Comune.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante della Società concessionaria, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate alla attività dell'impianto oggetto della presente concessione.

Art. 11 - Oneri a carico di Comune di Pisogne

- provvedere alla manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti in ragione della priorità degli interventi e delle risorse di bilancio disponibili, in tempi congrui e possibilmente in modo tale da non arrecare disagio all'attività di gestione;
- dare adeguata informazione, tramite i propri uffici dell'apertura al pubblico del rifugio;
- divulgare e promuovere, mediante i propri uffici le attività e le iniziative proprie del rifugio, al fine di incrementare le opportunità di visita e di soggiorno presso la struttura;
- collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore e l'organizzazione di servizi turistici aggiuntivi per l'utenza, quali escursioni, attività ricreative, sportive e didattiche, incontri divulgativi su temi specifici dell'area, mostre, etc.;
- fornire materiale divulgativo sull'area montana, per la distribuzione gratuita nel rifugio;
- consentire la distribuzione e la vendita di materiale vario finalizzato alla promozione dell'escursionismo, della montagna e del patrimonio naturale, storico, artistico, archeologico e culturale dell'area e del territorio contiguo;
- promuovere, per una corretta gestione della struttura, norme di comportamento responsabili ed ambientalmente sostenibili, quali, ad esempio, l'utilizzo di prodotti ecologici e poco inquinanti, il contenimento degli sprechi e della produzione di rifiuti non degradabili, la raccolta differenziata, etc;
- promuovere, particolarmente nel vitto previsto per i gruppi, l'utilizzo di prodotti locali; in generale, promuovere la cultura gastronomia tipica locale, con particolare riguardo a ricette ed ingredienti tradizionali;
- Il Comune infine rilascerà nei tempi previsti per legge le autorizzazioni amministrative di propria competenza necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

Gli interventi di manutenzione straordinaria potranno essere realizzati direttamente da parte del concessionario, a scapito del corrispettivo dovuto annualmente, previa autorizzazione del Comune sulla base di dettagliata definizione degli interventi, tempi e costi di realizzazione, in accordo col competente Ufficio Tecnico Comunale.

Art.12 - Obblighi del concessionario

Ai sensi dell'art. 39 della LR 15/07 il concessionario - persona fisica è qualificato gestore del rifugio; il concessionario diverso da persona fisica è tenuto ad indicare il responsabile del rifugio che assumerà la veste di gestore.

Sono a carico del concessionario :

- a) gestire il rifugio con propria organizzazione, in forma autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi e con esclusiva propria responsabilità, in armonia con le norme regionali che disciplinano l'attività ricettiva non alberghiera delle strutture alpinistiche e con quelle statali di pubblica sicurezza;
- b) l'ordinaria minuta manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.
- c) l'accurata pulizia degli stabili e delle adiacenze indicate nella planimetria allegata.
- d) le imposte di gestione, le tasse per le autorizzazioni e licenze, ogni altro onere fiscale attinente alla gestione.
- e) il riscaldamento, l'illuminazione, i trasporti e d ogni altro onere dipendente dalla gestione.
- f) utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano;
- g) A gestire l'area circostante, oggetto di concessione, ripulendola da eventuali rifiuti e tagliando l'erba e ogni qualvolta raggiunga i cm. 10 di altezza
- h) garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura (compresi impianti, attrezzature, arredi e suppellettili), nonché dell'area esterna di pertinenza, nonché provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti, con periodici trasporti a valle;
- i) segnalare tempestivamente al Comune di Pisogne la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal Comune di Pisogne, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- j) non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Pisogne, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- k) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (radio, telefono satellitare, ecc.), che dovranno servire anche per chiamate di soccorso, per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni), nonché, a discrezione del gestore e dietro pagamento di ragionevole corrispettivo, per chiamate degli utenti verso l'esterno;
- l) a comunicare al Comune di Pisogne il nominativo del Responsabile, il suo indirizzo ed il numero telefonico presso il quale sarà reperibile.

- m) garantire un'apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata almeno pari al periodo minimo obbligatorio fissato dal Comune di Pisogne, incrementato dei giorni di apertura proposti in sede di gara, allegato alla domanda di concessione del rifugio;
- n) garantire l'apertura del rifugio su richiesta del Comune di Pisogne, formulata con preavviso di almeno 10 giorni, per lo svolgimento di attività connesse alle finalità istituzionali dell'Ente (attività di educazione ambientale, ricerca, ecc...) per almeno CINQUE giornate nell'arco di ciascun anno della concessione, nonché in occasione dell'esecuzione di eventuali lavori;
- o) mantenere in buone condizioni igieniche coperte e biancheria (federe, coprimaterassi e sacchi lenzuolo) e assicurarsi che gli ospiti facciano obbligatoriamente uso di sacco-lenzuolo, curando di disporne sempre in quantità sufficiente per poterne vendere a prezzo equo a coloro che ne fossero sprovvisti;
- p) assicurare la possibilità di un pernottamento di fortuna, o almeno di un ricovero, ai visitatori che ne facessero richiesta dopo il tramonto, facendo conto sul loro spirito di adattamento. In caso di raggiunta capienza del rifugio, è fatto salvo il diritto di precedenza per gli infortunati, per il personale di soccorso e per le maestranze impegnate in lavori al rifugio; praticare, nel periodo di apertura stagionale, i prezzi indicati nel tariffario affisso all'interno del rifugio, in posizione di immediata e chiara visione;
- q) provvedere agli adempimenti di cui alla L.R. 22/1995, in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche del rifugio;
- r) dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio contiguo e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi e alle condizioni di allenamento richieste;
- s) comunicare preventivamente al Comune di Pisogne tutte le iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura (manifestazioni, raduni, convegni, corsi, ecc...), alle quali il Comune di Pisogne potrà negare lo svolgimento solo in caso di incompatibilità con le finalità proprie e della struttura e per gravi motivi (sicurezza delle persone e delle cose, ecc.);
- t) alla chiusura stagionale del rifugio, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali, nonché alla disattivazione degli impianti o di ogni altra apparecchiatura sensibile alle condizioni atmosferiche invernali;
- u) alla chiusura stagionale del rifugio, garantire la piena funzionalità del locale invernale (agibilità e pulizia degli spazi; efficienza degli accessi, degli infissi, delle attrezzature e degli arredi; adeguata dotazione di coperte e di legna);

- v) durante il periodo di chiusura invernale, provvedere a visite periodiche della struttura, senza alcuna richiesta di rimborso spese, al fine di controllare e garantire la piena funzionalità del ricovero invernale (arredi, fonte di calore);
- w) presentare annualmente agli uffici del Comune di Pisogne una relazione sull'andamento delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso al rifugio, del numero dei pernottamenti effettuati e del numero di coperti serviti;
- x) provvedere a proprie cure e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc... a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività;
- y) garantire l'apertura del rifugio anche per tutto il periodo, superiore ai 100 giorni richiesti, offerto in sede di gara.

Art. 13 - Ulteriori norme di gestione a carico concessionario

Il concessionario-gestore è tenuto a rispettare e far rispettare nel bivacco severo costume civile, perfetto ordine, accurata pulizia. Deve anche, in particolare, far rispettare e rispettare tutte le norme, in quanto compatibili, contenute nel Regolamento dei Rifugi approvato dal C.A.I. e le norme di Pubblica Sicurezza.

- 1) Il concessionario-gestore deve esporre nei locali di solito più frequentati ed in esposizione di comoda visione e consultazione:
 - il regolamento generale dei visitatori
 - il libro delle ascensioni
 - il libro dei reclami.
- 2) E' assolutamente vietato pretendere da chiunque entri nel rifugio l'obbligo di effettuare delle consumazioni anche se minime, per il solo fatto di sostare nello stesso. Il passante ha l'obbligo di pagare al gestore i soli servizi richiesti e nessun altro.
- 3) Il concessionario-gestore è tenuto a presentare all'incaricato dell'Amministrazione Comunale, il libro reclami e fornire qualsiasi ragguaglio e notizia venisse richiesta, a consentire allo stesso visite, ispezioni e controlli.
- 4) Il concessionario-gestore dovrà dotarsi delle bandiere dell'Unione Europea, di quella Nazionale, della Regione Lombardia, che dovranno essere esposte giornalmente dall'alba al tramonto: non è consentita l'esposizione di nessun altro simbolo o emblema se non autorizzato dal comune.
- 5) In dipendenza di quanto previsto e stabilito nel precedente punto resta inteso che il concessionario-gestore assuma personalmente ogni qualsiasi correlativa obbligazione e responsabilità verso terzi, sia di ordine pubblico che privato e, che in particolare, assuma a proprio nome, cura e carico tutte le spese relative all'esercizio ordinario della gestione del Bivacco, alla provvista dei cibi e bevande, ecc. alle prestazioni di servizi vari.

Art. 14 - Pronto soccorso

Dovrà essere tenuta a cura del gestore, opportuna dotazione di medicinali che potranno essere usufruiti, dagli interessati sotto la loro diretta personale responsabilità e dietro compenso al gestore.

In caso di infortunio alpinistico il concessionario-gestore che non sia in grado di portare direttamente soccorso, farà richiesta di intervento alla più vicina "squadra di soccorso alpino", ovvero chiederà aiuto al centro abitato più vicino servendosi del mezzo più utile, e se necessario di personale. Trattandosi di incidente mortale ne darà immediato avviso alla più vicina autorità di P.S. ed al Comune. Il concessionario-gestore, nel caso sopra visto, ha comunque il dovere di prestare la più ampia collaborazione ed il massimo possibile aiuto.

Art. 15 – Responsabilità del concessionario

Il Concessionario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del servizio in oggetto, sollevando e manlevando il Comune per qualsiasi danno o inconveniente prodotto a terzi nell'espletamento del servizio in oggetto, ragione per cui il Comune rimane estraneo da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

La responsabilità in capo al concessionario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della concessione, anche dopo la scadenza della stessa.

Per l'esercizio del pubblico servizio in oggetto, il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi, precisandosi che l'Amministrazione Comunale si ritiene estranea da qualsiasi responsabilità di gestione per quanto concerne il rapporto di lavoro. Inoltre, il Comune intende rimanere indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per molestie o proteste di terzi, tra essi compresi i frequentatori degli impianti, in dipendenza di danni e pregiudizi derivanti dalla inosservanza da parte del Concessionario e dei suoi eventuali dipendenti o incaricati, delle norme legislative e regolamentari che comunque presiedano all'agibilità, esercizio e gestione degli impianti

Art. 16 - Tutela di terzi e cose- assicurazioni

Sono a carico del gestore:

tutte le spese per la stipula delle polizze fidejussorie e assicurazioni richieste dal Comune di Pisogne a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali assunti e della restituzione del rifugio in condizioni di efficienza alla scadenza del contratto e di responsabilità civile;

Il concessionario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o danno subito da terzi in relazione all'attività esercitata ed in caso di danno provocato a cose, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Prima della stipula del contratto il concessionario dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne il comune da eventuali danni a persone o

cose derivanti dall'esercizio dell'attività di gestione e conduzione del rifugio, con massimale unico non inferiore ad €.1.000.000,00.

Dovrà inoltre stipulare apposita polizza per la copertura del rischio incendio commisurata al valore del fabbricato, che a tal fine si indica in € 150.000,00 (120.000,00 fabbricato ed € 30.000,00 arredi)

Art. 17 - Garanzia fideiussoria

Il Concessionario, prima della sottoscrizione del relativo contratto concessione, deve costituire un deposito cauzionale pari al 10% del valore complessivo della concessione così determinato: (canone annuale) x numero anni concessione .

La cauzione deve essere corrisposta mediante versamento alla Tesoreria Comunale, secondo le norme vigenti in materia, ovvero mediante accensione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata pari a quella della concessione, a copertura degli interessi dell'Amministrazione, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto. Tutte le somme prelevate dalla cauzione dovranno essere reintegrate dall'aggiudicatario entro giorni trenta dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la decadenza dalla concessione dopo un mese dalla messa in mora senza esito.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile , e dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Detta cauzione o polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dal Comune contestualmente al verbale di riconsegna delle attrezzature e dell'immobile medesimo se lo stesso avrà esito favorevole o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere. Il presente dispositivo viene costituito a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni poste a carico del gestore nonché del pagamento delle eventuali penali. La cauzione non potrà essere imputata in conto canone.

Art. 18 - Divieto di sub concessione

Il gestore non potrà cedere la concessione, né subconcedere o subaffittare, in tutto o in parte, i beni concessi in uso.

All'atto di sottoscrizione del contratto, il gestore dovrà confermare i nominativi, già indicati in sede di gara, di eventuali altri principali ed abituali persone incaricate dallo stesso per le attività di conduzione e presidio del rifugio.

Sono consentite esclusivamente variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società) o variazioni della compagine societaria (ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) che comunque non determinino l'elusione del divieto stabilito al comma precedente.

Art. 19 - Controllo della qualità del servizio nel suo complesso

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del concessionario degli obblighi derivanti dal presente capitolato; il concessionario è tenuto a fornire agli incaricati del Comune la propria incondizionata collaborazione.

Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un dovere del concessionario, in ordine all'efficiente gestione del servizio, o di ogni e qualsiasi altro onere imputabile allo stesso sulla base del presente capitolato, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il concessionario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità previste dal presente capitolato.

Art. 20 - Infrazioni e controversie

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio del Comune, a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato, comporteranno l'applicazione di una penale di **€ 100,00**. (cento euro) - con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile del Servizio su conforme deliberazione della Giunta Comunale.

In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione con le stesse modalità di una doppia penale. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire da altri il mancato o trascurato servizio a spese del concessionario.

Il pagamento della penale, opportunamente notificata al concessionario, dovrà avvenire entro i termini della comunicazione e comunque non oltre il 60° giorno dalla notifica della comunicazione di contestazione dell'inadempimento.

In caso di recidività delle inadempienze il Comune si riserva la facoltà di procedere con la revoca della concessione con risoluzione del contratto.

Art. 21 - Risoluzione e decadenza contrattuale

E' fatto divieto al concessionario di cedere o di subappaltare la gestione, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.

Il concessionario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrrà, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Il primo motivo si ha allorché una delle parti del contratto si dimostri *inadempiente* (ossia, non adempia alla propria obbligazione contrattuale) (art. 1453 c.c.): in questo caso la parte adempiente può domandare, a sua scelta, l'adempimento forzato dell'altra parte o la *risoluzione* (cioè lo scioglimento) del contratto (potendo chiedere in entrambi i casi anche il risarcimento del danno)

Il Comune potrà comunque promuovere in qualsiasi momento la revoca della concessione con risoluzione del contratto, nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- situazione prevista dall'art. 38 del decreto legislativo 163/2006 quali causa di esclusione dalle gare;
- inosservanza delle norme contenute nel presente capitolato;
- mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- interruzione del servizio;
- qualora il concessionario riporti condanne per reati nei confronti del concedente;
- messa in liquidazione della concessionaria;
- il gestore o i suoi dipendenti, collaboratori o volontari pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità comunali;
- qualora il concessionario dimostri incapacità manifesta nella gestione del servizio;
- motivi che rendano incompatibile la gestione, totale o anche solo parziale, della struttura da parte del concessionario e che siano previsti dalle leggi vigenti;
- recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel caso di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;
- mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente;
- azioni od interventi della concessionaria o di suoi dipendenti e/o agenti che comportino discredito all'immagine del Comune di Pisogne;
- intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico della concessionaria con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
- gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del concessionario e/o ditte prestatrici di servizi;
- ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del c.c.

Il verificarsi di una delle condizioni sopra citate legittima l'Amministrazione ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

Il provvedimento di revoca potrà essere adottato dal Comune di Pisogne dopo la contestazione degli addebiti e tenendo conto delle giustificazioni che il concessionario avrà presentato entro il termine di 15 giorni dalla data della contestazione.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni alle strutture o agli immobili, il Comune di Pisogne si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione.

E' fatto obbligo al gestore di provvedere al versamento delle spese così sostenute dal Comune di Pisogne entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa.

In caso di inosservanza il Comune di Pisogne ha diritto a revocare con decorrenza immediata la concessione. E' fatto salvo il diritto del Comune stesso ad ottenere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 222 - Recesso

Il Comune potrà recedere dalla concessione in ogni momento, con motivata deliberazione del Consiglio Comunale per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il concessionario del mancato guadagno fino al termine di scadenza della concessione, calcolato sulla base del reddito aziendale denunciato ai fini fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

L'affittuario potrà recedere anticipatamente dal contratto di affitto d'azienda corrispondendo una penale così quantificata: comunicazione di recesso nei periodi ottobre – gennaio 30% delle rate non ancora scadute; comunicazione di recesso nei periodi febbraio – settembre 50% delle rate non ancora scadute. Ovviamente saranno dovute anche le rate già scadute ed eventualmente non pagate alla loro naturale scadenza.

Art. 23 - Sospensione della gestione

La concessione in uso del rifugio è vincolata all'esercizio della gestione dello stesso, che non potrà essere interrotta o sospesa dal concessionario per nessun motivo, salvo cause di forza maggiore.

In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'immobile da parte del concessionario, il Comune potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, al concessionario per l'esecuzione d'ufficio del servizio (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere alla revoca, di diritto, della concessione.

Art.24 - Consegna dei beni

L'atto di presa in carico del rifugio sarà, obbligatoriamente, proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il concessionario e un rappresentante del Comune. L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito

verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, che dovrà essere allegato al disciplinare di concessione.

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio, ogni anno, a conclusione del periodo di apertura stagionale, verrà effettuata una ricognizione della struttura con la verifica dell'inventario sopradetto.

Alla scadenza della concessione sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna del bene al Comune.

Al termine della convenzione eventuale materiale acquistato dal concessionario ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la facoltà di acquisizione dal parte del Comune, previa valutazione economica in accordo tra le parti.

Il Comune manterrà il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio e personale incaricato del Comune avrà facoltà di accedervi per compiere verifiche e azioni tecniche, anche in assenza del gestore, ma dandogliene notizia, possibilmente in anticipo.

E' fatto divieto al gestore di consegnare le chiavi del complesso a terzi.

Art. 25 - Forma del contratto

Il contenuto del presente capitolato speciale d'appalto e le eventuali condizioni aggiuntive contenute nel bando di gara e negli atti deliberativi comunali di indizione della relativa gara, costituiscono lo schema di contratto per la concessione del servizio pubblico in argomento.

Di stabilire che in base a quanto previsto dall'art.13, comma 3, del Regolamento comunale per i lavori e servizi in economia approvato con delibera CC n.19 del 29/05/2007, il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata con modalità elettronica a pena di nullità, cura dell'Ufficiale rogante dell'amministrazione aggiudicatrice;

Tutte spese per la eventuale registrazione saranno a carico del concessionario.

Art. 26 – Contenzioso

In caso di controversie che dovessero insorgere tra il Comune e l'appaltatore, si ricorrerà al giudizio di tre arbitri designati come segue: uno dalla Giunta Comunale, l'altro dal Concessionario ed il terzi, con funzioni di Presidente, dai primi due.

La decisione arbitrale sarà inappellabile.

Le Parti rinunciano al ricorso all'Autorità Giudiziaria ordinaria.

Art. 27 – Accettazione del capitolato

La partecipazione alla gara comporta l'integrale ed incondizionata accettazione del presente capitolato e degli atti connessi e/o richiamati.

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Art. 28 – Contratto per la concessione del servizio

Il contenuto del presente capitolato speciale d'appalto e le eventuali condizioni aggiuntive contenute nel bando di gara e negli atti deliberativi comunali di indizione della relativa gara, costituiscono lo schema di contratto per la concessione del servizio pubblico in argomento.