



COMUNE DI PRAGELATO
Area Servizi Manutentivi
Patrimonio Ambiente ed Energia

**RIFUGIO ESCURSIONISTICO DI TRONCEA E
ANNESSA CENTRALINA IDROELETTRICA**
CAPITOLATO DI GESTIONE

IL RESPONSABILE
DELL'AREA SERVIZI MANUTENTIVI, PATRIMONIO, AMBIENTE ED ENERGIA
Arch. Serena ALBIS

Art. 1 - OGGETTO

Il Rifugio escursionistico di Troncea è localizzato nella frazione Troncea del Comune di Pragelato (To), nell'ambito del parco Naturale Regionale della Val Troncea e la centralina idroelettrica in località "Croce Rossa".

Il rifugio, descritto nelle tavole progettuali allegate alla presente, è stato ultimato in data 31/10/07, e consiste in un edificio dalle caratteristiche tipiche dell'architettura di montagna, composto di n.° 3 piani più soppalco, di superficie calpestabile complessiva pari a mq 436- di cui mq 160 di area esterna, con una capienza di n.° 40 posti letto, n.°50 posti in ristorante interno e n.° 56 posti per la ristorazione su dehor – ristorante esterno al piano seminterrato.

Il Rifugio è dotato di tutta l'attrezzatura cucina (fornita dalla Comunità Montana, al momento della prima apertura) e degli arredi della sala ristorante e delle camere da letto, fornite dal primo Gestore. Sono esclusi e vi dovrà provvedere il Gestore stesso, gli arredi dell'alloggio del Gestore e per l'intero rifugio le lenzuola, i cuscini, le coperte, le tende, le stoviglie, il pentolame e l'arredo bagno.

Sono inoltre a carico del Gestore tutti gli oneri inerenti la gestione del rifugio (es. Rifornimenti energetici, telefono (se previsto), riscaldamento, tributi, cancelleria e spese postali, approvvigionamenti alimentari).

Art. 2 - PREZZO MINIMO A BASE D'ASTA, DURATA DEL CONTRATTO E CORRISPETTIVI

La gestione avrà la durata di anni 6 (sei), a partire dalla data di consegna dei locali risultante dal verbale di consegna, ovvero dalla data di sottoscrizione del contratto (qualora la stipula intervenga prima della consegna dei locali), rinnovabile per ulteriori 6 (sei).

Il canone annuo a base d'asta è fissato in € 1.200,00 (Euro milleduecento/00) oltre I.V.A., è dovrà essere corrisposto in 4 rate trimestrali anticipate, mediante bonifico bancario da effettuarsi entro il giorno 5 del mese;

Il prezzo offerto sarà soggetto a rivalutazione, a partire dal secondo anno, sulla base del 100% della variazione annua dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rilevato alla scadenza di ciascun anno di durata contrattuale. Saranno prese in considerazione soltanto offerte in aumento. Saranno a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutte le spese per l'organizzazione e l'esercizio dell'attività, quelle per le utenze, nonché quelle relative alla manutenzione ordinaria dei locali. Non sono compresi nel corrispettivo gli oneri fiscali inerenti all'esercizio del servizio bar, ristorante, gestione di impianti sportivi, di qualunque natura essi siano, i quali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario.

I bagni esterni alla struttura dovranno essere condotti dal gestore con garanzia del servizio pubblico gratuito nelle ore diurne, tutte le spese di conduzione e pulizia dei bagni, comprensive dei materiali di consumo e dei canoni d'utenza, saranno a totale carico del gestore del centro sportivo.

A garanzia del pagamento del canone, l'aggiudicatario dovrà stipulare una fideiussione o polizza relativa alla cauzione definitiva, in favore dell'amministrazione aggiudicatrice, valida per tutto il periodo di durata del contratto, come stabilito al successivo articolo 8, in alternativa, il concorrente potrà effettuare, prima della stipula del contratto, un deposito cauzionale definitivo, pari al suddetto importo, che resterà vincolato per l'intera durata del contratto e verrà restituito dall'Amministrazione comunale entro i tre mesi successivi al termine del rapporto, rimossa ogni contestazione vertente, con apposito atto formale.

In caso di ritardato pagamento, oltre il quindicesimo giorno del mese, verranno addebitati interessi di mora pari al 5% dell'importo mensile del canone. Trascorsi i sei mesi dalla data in cui doveva essere effettuato il pagamento, l'Amministrazione avrà diritto all'incameramento della cauzione definitiva di cui innanzi. Resta salvo per l'Amministrazione Comunale, l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente, come anche la possibilità per il Comune di richiedere la risoluzione del rapporto per inadempimento. L'Aggiudicatario è tenuto a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale, durante l'esecuzione del contratto dovesse avvalersene in tutto o in parte. All'aggiudicatario

competono tutti i proventi derivanti dalla gestione della struttura nonché dall'attivazione di tutti i servizi accessori consentiti dal Capitolato.

Art. 3 - RINNOVO DEL CONTRATTO

Il rinnovo o la proroga del contratto potranno essere concessi esclusivamente nel caso in cui le normative vigenti al momento della scadenza contrattuale consentissero tale istituto.

L'aggiudicatario è tenuto comunque ad assicurare, ove necessario, la gestione delle strutture anche oltre i termini sopra indicati per un periodo di tempo comunque non superiore a sei mesi, alle stesse condizioni previste dal capitolato su semplice richiesta del Comune.

Art. 4 - MIGLIORIE

L'aggiudicatario potrà realizzare opere di miglioria a sua esclusiva cura e spese, previa approvazione e autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Nel caso in cui le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, il concessionario è tenuto a rimuoverle immediatamente a proprie spese, qualora il concedente dichiari di non volerle ritenere, prevedendosi altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza. L'Amministrazione Comunale si riserva tuttavia, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà, in ragione della gravità del fatto o del ripetersi di realizzazioni abusive, di adottare provvedimenti che potranno portare fino alla revoca del contratto.

Tutte le opere di miglioria dovranno essere approvate dall'Amministrazione Comunale, a tale scopo sarà necessario procedere alla redazione e presentazione di un elaborato grafico e di un computo metrico estimativo redatto secondo le voci del vigente prezzario regionale.

L'acquisizione di permessi ed autorizzazioni relative alle opere di miglioria da apportare alle strutture rimane a totale carico dell'aggiudicatario.

Resta inteso che per le opere di miglioria eseguite dal concessionario alcuna indennità verrà corrisposta da parte dell'Amministrazione al termine del rapporto contrattuale.

Art. 5 - CONSEGNA E RILASCIO DELL'IMMOBILE – ADEMPIMENTI CONNESSI

La struttura turistica ricettiva verrà consegnata all'aggiudicatario nello stato di cui al verbale di consistenza del giorno di consegna, a firma del rappresentante del Comune di Pragelato stesso. Alla scadenza del contratto verrà redatto analogo verbale: in tale atto sarà documentato lo stato di consegna e rilascio dei locali. La responsabilità della custodia del complesso turistico affidato permane a carico dell'aggiudicatario fino a quando non venga redatto il relativo verbale di rilascio.

Art. 6 - INAGIBILITÀ DELL'IMMOBILE CONSEGUENTE A LAVORI

In qualunque momento il Comune di Pragelato, previ accordi preventivi con l'aggiudicatario e con preavviso di almeno gg. 60 consecutivi da notificarsi a mezzo lettera raccomandata A.R., potrà apportare ai locali oggetto dell'affidamento, tutte le modifiche, gli ampliamenti e le migliorie che riterrà opportune e necessarie. Qualora per l'esecuzione di tali opere e per qualunque altro motivo ascrivibile al Comune il complesso concesso, o parte di esso, dovesse essere reso o rimanere inagibile in tutto o in parte, nessuna indennità o compenso e per nessun titolo o motivo potranno essere richiesti dall'aggiudicatario.

Art. 7 - SUBCONCESSIONE

È espressamente vietata la concessione a terzi di tutta o parte della gestione degli immobili ed impianti. È fatto divieto di ogni forma di sub affidamento o sub concessione. È conseguentemente nullo ogni patto eventualmente assunto dall'aggiudicatario in violazione del predetto divieto. È altresì vietato l'affitto e la cessione d'azienda. La violazione di tali divieti comporta la rescissione del contratto.

Art. 8 - RESPONSABILITÀ E GARANZIE

L'aggiudicatario dovrà accollarsi ogni responsabilità sia di natura civile che penale in merito a danni, causati da terzi o dall'aggiudicatario stesso, alle strutture, a persone e cose comunque avvenuti nel corso della gestione. Ai fini della copertura dei rischi di cui al presente affidamento, l'aggiudicatario deve presentare, prima della sottoscrizione del contratto:

una fidejussione bancaria o polizza assicurativa dell'importo di € 1.200,00 (Euro milleduecento/00), in sostituzione della costituzione in denaro del deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, per la copertura di eventuali danni occorsi alle strutture durante il periodo della gestione e/o riscontrati al momento del rilascio degli immobili, nonché a garanzia del pagamento del canone;

una o più polizze assicurative, con massimale minimo di € 3.000.000,00 (tremilioni/00) a copertura di:

tutti i rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività esercitata, incendi, scoppi, fughe di gas, allagamenti d'acqua e responsabilità del proprietario verso terzi, presso una primaria Società Assicuratrice, con l'obbligo di trasmettere al Comune, il relativo contratto e le ricevute di pagamento dei premi;

tutti i danni che al gestore possano derivare dal fatto, omissione o colpa di tutti i suoi collaboratori, dipendenti ed autonomi, e degli ospiti della struttura, nonché per eventuali atti vandalici che dovessero arrecarsi alla struttura di cui trattasi.

Le fidejussioni bancarie o polizze assicurative dovranno essere incondizionate, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la immediata operatività entro quindici giorni su semplice richiesta scritta della committente.

Art. 9 - UTILIZZO DELLE STRUTTURE E DISCIPLINA DELLA GESTIONE

L'immobile, previo adeguamento ed ottenimento delle necessarie autorizzazioni, potrà essere utilizzato esclusivamente a fini escursionistici e di turismo sociale, da svolgersi in ossequio alle leggi, ai regolamenti e a tutte le disposizioni e precisazioni vigenti. Il Gestore si impegna a utilizzare gli immobili previo ottenimento a propria cura e spese di tutti i permessi, autorizzazioni e nulla osta a ciò necessari, con il divieto di attuare lavori che possano in qualsiasi modo impedire il futuro riutilizzo dei beni stessi a fini ricettivi.

L'aggiudicatario provvederà all'eventuale integrazione degli arredi esistenti, agli arredi specifici ed ai beni mobili legati all'esercizio dell'attività. Tali arredi, il cui acquisto ed installazione sono ad esclusivo carico dell'aggiudicatario medesimo, rimarranno alla cessazione del periodo di gestione, di esclusiva proprietà del gestore, che provvederà a sua cura e spese alla rimozione immediata, onde lasciar liberi i locali da persone e cose. L'Amministrazione comunale ha peraltro facoltà di rilevare il materiale in tutto o in parte, alla scadenza, corrispondendo il minor prezzo tra quello di acquisto, diminuito della quota di ammortamento, secondo le vigenti disposizioni fiscali, ed il valore di mercato al momento del rilevamento. E' consentito all'interno della struttura un uso temporaneo diverso per lo svolgimento di manifestazioni culturali e ricreative, premiazioni sportive ecc.. Al termine della gestione l'edificio tornerà alla libera disponibilità dell'Ente, senza che il Gestore abbia nulla a pretendere per le spese eventualmente sostenute per la sistemazione delle strutture e degli impianti per un uso diverso dall'edificio ricettivo. E' altresì esclusa ogni forma di rimborso spese a qualsiasi titolo, compresa la buonuscita, ecc. Le spese di manutenzione ordinaria e di sistemazione per l'avvio della struttura, sono a totale carico del Gestore. Esse, comunque, non costituiscono in alcun modo migliorie agli impianti. Il Gestore si impegna a prendere in custodia l'impianto dalla sottoscrizione del contratto o dal verbale di consegna anticipata, ed a curarne la sistemazione, la manutenzione e la gestione, nel rigoroso rispetto delle norme di legge, in particolare per quanto riguarda la sicurezza, l'igiene, l'agibilità e la corretta funzionalità; a volturare, a suo nome, le forniture di acqua, gas, energia elettrica, spese di competenza, tassa rifiuti, a pagare tutte le spese relative alla revisione periodica degli estintori, degli impianti di emergenza ed evacuazione, (comprese le manutenzioni annuali e le verifiche biennali), impianto di messa a terra, impianto termico, ecc.. Il personale addetto deve essere regolarmente assunto secondo i contratti di categoria vigenti, e devono essere versati regolarmente i contributi previdenziali ed assistenziali.

Art. 10 - OBBLIGHI A CARICO DELL' AGGIUDICATARIO

Rimangono a carico dell'Aggiudicatario, oltre a quanto altrove previsto nel Bando e nel presente Capitolato, gli oneri seguenti:

- mantenere in buono stato e pienamente funzionante il fabbricato per il quale al momento della consegna verrà steso apposito verbale e a restituirlo nelle medesime condizioni in cui è stato consegnato salva la normale usura conseguente all'utilizzo dichiarandosi consapevole che l'Ente proprietario utilizzerà per eventuali danni o ammanchi la cauzione prestata;
- effettuare eventuali interventi di manutenzione ordinaria o di miglioria dei beni affidati solo previa autorizzazione dell'Ente concedente nonché nel rispetto delle indicazioni fornite dallo stesso;
- garantire, a proprie spese, la manutenzione ordinaria ed i controlli periodici (per es. sistema antincendio, impianto riscaldamento, impianto idrico, ecc..) degli immobili, dei beni ad essi connessi e delle aree attigue di pertinenza;
- provvedere a propria cura e spese al mantenimento delle aree verdi di pertinenza ed alla potatura delle alberature presenti al fine di dare visibilità ai pennoni porta bandiera presenti;
- assicurare la pronta riparazione dei beni danneggiati a seguito di condotte negligenti e/o imprudenti imputabili all'aggiudicatario stesso ed a sostituire i beni che deperiscono o divengono inservibili per il non corretto utilizzo degli stessi;
- prendere in carico ed utilizzare con la diligenza del buon padre di famiglia tutti gli impianti tecnologici, arredi, attrezzature e materiali a lui affidati ed individuati nel verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti e da queste sottoscritto per accettazione;
- Provvedere alla sostituzione o alla riparazione degli arredi esistenti che si dovessero usurare o risultare non più funzionanti, senza nulla pretendere nei confronti dell'Amministrazione;
- mantenere costantemente in ordine le aree esterne al fabbricato e a garantirne la fruizione da parte del pubblico in condizioni di sicurezza, assicurando in particolare la fruibilità delle vie di esodo fino alla strada pubblica;
- integrare impianti, materiali e attrezzature eventualmente necessari per la corretta gestione del servizio (elementi di arredo, attrezzature per la cucina ed elettrodomestici, ecc...), comunicando preventivamente all'Amministrazione comunale l'intervento per ottenere l'assenso;
- provvedere alla pulizia, custodia e vigilanza dei locali, delle attrezzature e dei materiali in esso contenuti o che ivi saranno collocati;
- utilizzare materiali, detersivi, detergenti, sanificanti che non siano classificati come tossici o cancerogeni, e comunque non siano pericolosi per la salute e per l'ambiente;
- osservare scrupolosamente le norme vigenti o che in prosieguo dovessero essere emanate, sia in materia di edifici pubblici che in materia igienico-sanitaria sia per la prevenzione degli infortuni e degli incendi, per tutto il complesso;
- provvedere alla richiesta ed ottenimento delle eventuali autorizzazioni amministrative obbligatorie per legge per il regolare funzionamento della struttura;
- garantire la continuità della gestione ed il livello qualitativo dei servizi alle condizioni indicate in sede di gara;
- provvedere al regolare pagamento di tutti gli oneri, permessi, tariffe e tasse riguardanti il funzionamento della struttura;
- adottare tutte le misure utili e necessarie a garantire un agevole e sicuro accesso ai locali (incluso lo sgombero della neve limitatamente alle aree esterne di competenza, agli accessi pedonali, carrabili, ed ai percorsi esterni dalle uscite di sicurezza fino alla strada pubblica), anche da parte dei disabili;
- ottemperare alle indicazioni contenute nel documento unico di valutazione dei rischi da interferenze che costituisce specifica tecnica ai sensi dell'art. 26 del D.Lgs. 81/2008; l'impresa

aggiudicataria, nella comunicazione dei rischi connessi alla propria attività può presentare proposte di integrazione al Duvri.

- dichiararsi consapevole che il mancato rispetto anche di una sola delle condizioni di cui sopra comporterà la rescissione del contratto con effetto immediato dal ricevimento della comunicazione da parte del Comune a mezzo raccomandata A.R. ovvero a mezzo PEC
- far fronte alle spese di gestione delle reti, impianti e locali oggetto del presente Capitolato.
- comunicare senza indugio al Comune di Pragelato, a mezzo lettera raccomandata A.R. ovvero a mezzo PEC, qualsiasi variazione intervenuta negli assetti proprietari, nella struttura dell'impresa e negli organismi tecnici e amministrativi;
- non esercitare nei locali attività diverse da quelle previste dal presente Capitolato e/o comunque vietate dalle normative applicabili o esercitate con modalità contrarie alle prescrizioni normative vigenti, obbligandosi a garantire che nessun altro soggetto terzo eserciti tali attività nei suddetti locali;
- tenere aperto il rifugio per almeno n° 100 giornate durante il periodo invernale-primaverile; per quest'ultimo periodo, compatibilmente con le condizioni climatiche e di accessibilità. Entro il mese di gennaio il Gestore dovrà presentare al Comune il programma di apertura ed i prezzi praticati per il pernottamento.
- tenere un proprio registratore di cassa e rilasciare scontrino fiscale o ricevuta fiscale con le indicazioni e modalità sancite.

Il Comune è sollevato da qualsiasi responsabilità per rapporti di lavoro o prestazioni d'opera poste in essere per qualsiasi motivo tra l'Aggiudicatario e terzi. È fatto obbligo all'Aggiudicatario di provvedere alla voltura degli impianti di erogazione luce, acqua, gas, tassa rifiuti, nonché al pagamento delle relative utenze. Il mancato adempimento degli obblighi di cui al presente articolo, ed in generale di quelli previsti dal bando e dal capitolato, comporteranno la risoluzione del rapporto per inadempimento, oltre l'eventuale risarcimento del danno.

Art. 11 - PERSONALE

Il personale utilizzato all'interno del complesso deve essere in possesso di adeguati titoli e/o competenze professionali. Il personale di cui sopra può coincidere in tutto o in parte con il titolare o i titolari della ditta Aggiudicataria o essere dipendente. L'Aggiudicatario deve garantire che il personale che opera nei locali sia in regola con la vigente normativa in materia di prevenzioni infortuni, igiene sul lavoro, assicurazione contro gli infortuni ed ogni quant'altro sia previsto dai contratti collettivi di lavoro per la categoria di riferimento.

L'aggiudicatario può impegnare a sue spese collaboratori per la migliore offerta di servizi e/o di attività nell'ambito della struttura data in gestione.

Art. 12 - RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inadempimento a quanto disposto nel presente Capitolato o nel Bando di gara, il Comune potrà dichiarare, previa diffida, la decadenza dell'Aggiudicatario con effetto immediato, salvo comunque il diritto di risarcimento danni.

Il Comune di Pragelato vigilerà sull'andamento della gestione del servizio con ampia facoltà e nei modi ritenuti più idonei senza che ciò comporti alcuna assunzione di responsabilità in merito all'espletamento dei servizi inerenti la gestione.

Il contratto di affidamento della gestione potrà essere risolto anticipatamente con il consenso di entrambe le parti e previa concorde regolamentazione dei reciproci rapporti di dare/avere.

Qualora l'Aggiudicatario intenda recedere dal presente rapporto prima della scadenza, dovrà dare un preavviso di almeno sei mesi.

Il Comune di Pragelato potrà risolvere il contratto per una delle seguenti cause risolutive espresse:

- a) ripetute gravi violazioni degli obblighi contrattuali inerenti gravi carenze manutentive dei locali e degli impianti, contestate per iscritto al gestore e non regolate nemmeno in seguito a diffida formale della Stazione appaltante;
- b) arbitrario abbandono, da parte dell'aggiudicatario, dei servizi oggetto del contratto;
- c) fallimento dell'aggiudicatario, concordato preventivo et similia;
- d) cessione, senza il consenso della Stazione appaltante, degli obblighi relativi al contratto;
- f) inadempimenti che abbiano comportato l'applicazione da parte del Comune di Pragelato, in uno stesso anno, di almeno n. 2 penali.

Il contratto potrà inoltre essere risolto in tutti gli altri casi in cui vi sia un inadempimento di non scarsa importanza ai sensi dell'art 1455 c.c.

Dalla comunicazione della risoluzione, il Comune di Pragelato subentrerà all'aggiudicatario nella gestione del contratto e avrà diritto di rientrare in possesso dei locali oggetto del contratto, onde affidare il servizio ad altra Ditta.

Il Comune di Pragelato potrà addebitare all'aggiudicatario inadempiente la eventuale maggior spesa sostenuta per il nuovo affidamento, mediante prelievo dal deposito cauzionale e, ove questo fosse insufficiente, su eventuali crediti dell'aggiudicatario, senza pregiudizio dei diritti dell'Amministrazione su altri beni dell'aggiudicatario stesso.

L'esecuzione in danno non esime comunque l'aggiudicatario dall'obbligo di risarcimento di eventuali ulteriori danni.

L'affidamento a terzi dovrà comunque essere comunicato all'aggiudicatario inadempiente mediante raccomandata A.R., con indicazione dei nuovi termini di esecuzione del servizio affidato nonché dei relativi importi.

Art. 13 - DOMICILIO ELETTO E CONTROVERSIE

Le parti eleggeranno domicilio: il Comune, presso la propria sede; l'Aggiudicatario, presso la struttura da gestire, sita in località Troncea.

Per ogni controversia, sarà ritenuta competente l'Autorità Giudiziaria ordinaria competente del Foro di Torino.

Art. 14 - SPESE CONTRATTUALI

Tutte le spese, i diritti, le imposte e le tasse inerenti la stipula del contratto, nonché quelle relative alle registrazioni annuali, sono a totale carico dell'aggiudicatario.

ALLEGATI:

- TAVOLE PROGETTUALI

PRAGELATO 07 agosto 2023

IL RESPONSABILE

Dell'Area Servizi Manutentivi, Patrimonio, Ambiente, Energia
Arch. Serena ALBIS