COMUNE DI BOCCIOLETO

Allegato alla Determinazione n. 13 del 22.01.2025.

CAPITOLATO D'ONERI PER LA LOCAZIONE DELLA STRUTTURA "RIFUGIO ALPE SECCIO" PER UN PERIODO DI ANNI SEI (2025-2031)

Art. 1 Oggetto dell'appalto

Forma oggetto del presente appalto la locazione e la conduzione della struttura ricettiva "Rifugio Alpe Seccio" posto nel Comune di Boccioleto e distinto al Foglio 8 mappale 307 del Comune di Boccioleto.

Il rifugio alpino è posto a quota di 1388 metri s.l.m. ed è raggiungibile dal Comune di Boccioleto in un'ora e quindici minuti circa da sentiero pedonale escursionistico.

Il Rifugio "**Rifugio Alpe Seccio**" è una tipica baita perfettamente inserita nello splendido scenario della Val Cavaione. La Baita è stata ristrutturata a cura del Comune di Boccioleto (VC) che ha ripristinato l'originale struttura in legno e pietra tipica della zona.

La struttura è disposta su due piani, al pian terreno sono state allestite due camerate con in totale 19 posti letto e con i relativi servizi con doccia, al piano rialzato la sala pranzo con circa 40 posti, l'angolo bar e la cucina.

Il contratto avrà durata di sei anni dalla stagione estiva 2025-2031 eventualmente rinnovabile in base alle normative vigenti alla scadenza.

La dotazione degli arredi e attrezzature presenti all'interno del rifugio è quantificata nella scheda tecnica –struttura ed attrezzature in locazione.

Rimane a carico del gestore la necessaria cassetta di pronto soccorso prevista dalla vigente normativa regionale per le strutture ricettive extra-alberghiere.

Art. 2 Procedura di Affidamento

La scelta del gestore sarà fatta previa gara ad evidenza pubblica a favore dell'offerta economica più alta.

Il conduttore dovrà comunque possedere i seguenti requisiti necessari per la partecipazione alla gara:

- possedere i requisiti della pratica professionale previsti dalla legge per l'esercizio dell'attività di somministrazione alimenti e bevande (art. 71, comma 6 del D.Lgs. 26/03/2010, n. 59 e specifiche disposizioni regionali di settore);
- i requisiti previsti dal testo unico delle leggi di pubblica sicurezza approvato con Regio Decreto 18/06/1931 n° 773 (approvazione del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza) ai sensi dell'art. 4 comma 2 della legge regionale 8/2010

Art. 3 Aggiudicazione

La valutazione delle offerte economiche avverrà stilando una graduatoria decrescente partendo dal canone di locazione annuo offerto più alto.

Resta facoltà del Comune di non procedere ad alcuna aggiudicazione, ovvero di procedere all'affidamento della struttura anche in presenza di una sola offerta valida; si precisa sin da ora che le Ditte partecipanti non potranno avanzare alcuna pretesa di risarcimento né in merito alle spese affrontate per la partecipazione alla gara stessa né in merito al presunto consolidamento di interessi legato all'aggiudicazione provvisoria.

L'offerta rimane impegnativa per il concorrente mentre sarà impegnativa per la stazione appaltante solo ad avvenuta stipula del contratto

Art. 4

Procedure di affidamento della locazione del servizio – Stipula del contratto

Sulla base delle risultanze dei lavori della Commissione di gara il Responsabile del Servizio provvederà ad aggiudicare la gara.

Dopo l'aggiudicazione l'Ente appaltante procederà effettuare gli accertamenti relativi alle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 76 del D.Lgs. 50/2016 verrà effettuata la comunicazione ai contro interessati.

Entro 20 giorni dal ricevimento della notifica di efficacia aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà produrre cauzione e polizze assicurative di cui al successivo articolo 11, cui seguirà stipula della relativa Convenzione.

Qualora nel termine suddetto non venga presentata la documentazione richiesta, si procederà alla revoca dell'aggiudicazione e all'affidamento al successivo in graduatoria.

Appena le condizioni climatiche lo consentiranno, dovrà essere effettuata la ricognizione con l'esatta ed attuale consistenza dei beni di cui all'art. 9.

Art. 5

Obblighi del conduttore

Il conduttore dovrà provvedere:

- alla attuazione del progetto di locazione della struttura così come approvato dalla commissione giudicatrice, che costituirà parte integrante e sostanziale del contratto per l'affidamento del servizio
- ad assicurare la conduzione e l'ordinaria manutenzione degli impianti consegnati nello stato di fatto rilevato dal verbale da redigere in contraddittorio tra le parti;
- al mantenimento dell'ordine e della pulizia delle aree adiacenti al rifugio e alle strutture accessorie;
- allo smaltimento degli oli esausti secondo le vigenti normative;
- al trasporto a valle dei rifiuti solidi urbani agli appositi cassonetti nel Comune di Boccioleto;
- all'esecuzione di tutte le operazioni necessarie per preservare gli impianti dal gelo invernale,
- alla manutenzione e pulizia dei condotti fumi;
- alla verifica semestrale degli estintori;
- a mantenere in buone condizioni igieniche coperte, cuscini, materassi e coprimaterassi ed assicurarsi che gli ospiti facciano obbligatoriamente uso di sacco-lenzuolo

- alla chiusura 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, nonché alla chiusura degli antoni e delle porte
- a munirsi a proprie spese di tutte le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività. A tal proposito il conduttore è responsabile del rispetto di tutte le norme vigenti od emanate successivamente in materia di igiene, sanità, sicurezza, sorveglianza e funzionamento degli impianti, nonché per la prevenzione incendi.
- a sostenere tutte le spese per le utenze.

Incombe al conduttore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potrebbero prodursi.

Il conduttore è altresì responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi e al Comune in dipendenza dell'appalto.

L'attività di locazione del rifugio dovrà essere svolta nel rispetto delle normative vigenti in materia di igiene dei prodotti alimentari e di sicurezza, in particolare attendendosi alle prescrizioni contenute nel decreto legislativo n° 193/2007 e successive modifiche ed integrazioni, il cui manuale di autocontrollo HACCP dovrà essere a completo carico del gestore.

Il conduttore dovrà gestire direttamente e con proprie strutture il rifugio essendo espressamente vietati il subappalto e il subaffitto.

L'Amministrazione del Comune è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni del conduttore inerenti alla locazione del rifugio alpino, comprese quelle fiscali.

Il conduttore dovrà sottostare a tutte le disposizioni di legge vigenti in merito alle quali si rinvia per quanto quivi non previsto.

Art. 6

Adempimenti amministrativi del conduttore

Il conduttore dovrà entro il 30 ottobre di ogni anno comunicare all'A.T.L. Biella Valsesia Vercelli, allo Sportello SUAP del Comune di Boccioleto, i prezzi ed il periodo di apertura per l'anno successivo, nel rispetto del progetto di locazione della struttura presentato.

Sono altresì a carico del gestore tutte le incombenze relative alle modalità di trasmissione dei dati statistici sul movimento turistico.

Il conduttore dovrà munirsi a propria cura e spese di tutte le autorizzazioni previste per l'esercizio dell'attività.

Sono altresì a carico del conduttore la notifica relativa alle attività registrate ai sensi dell'art. 6 Reg. (CE) 852/2004 (N.I.A. Sanitaria) con la presentazione della relativa documentazione necessaria e la denuncia delle attrezzature, delle caratteristiche e dei prezzi.

Il conduttore dovrà applicare per il personale alle proprie dipendenze ed impegnato nella locazione del servizio, sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità, i contratti collettivi nazionali di settore ed applicare altresì tutti gli istituti assicurativi e previdenziali previsti dalla vigente normativa.

Art. 7 **Divieto di subappalto**

Il conduttore non potrà subappaltare né subaffittare ad altri la struttura e il servizio di conduzione e locazione, fatti salvi gli affidamenti delle manutenzioni degli impianti.

Non potranno quindi essere ceduti a terzi diritti, obblighi e mansioni derivanti dal presente Capitolato d'Oneri.

Art. 8 **Vigilanza e controlli**

In qualunque momento il Comune, anche con personale esterno allo scopo incaricato e con qualunque mezzo, ha facoltà di accedere, in presenza del conduttore, alla struttura ricettiva al fine di verificare lo stato dei luoghi e che l'esercizio dell'attività svolta avvenga conformemente alla presente convenzione.

Art. 9 **Verbale di ricognizione dei beni**

La ricognizione, l'esatta e attuale consistenza dei beni ed il loro stato di fatto saranno fatti risultare da un apposito verbale da redigere in contraddittorio tra le parti.

Al termine del rapporto contrattuale verrà steso analogo verbale di riconsegna dei beni.

Al termine del contratto l'eventuale materiale acquistato dal conduttore ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la libera facoltà di acquisizione da parte del Comune, previa valutazione economica rimessa dal conduttore.

Art. 10

Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria sarà a carico del Comune proprietario.

Il conduttore dovrà dare tempestivo avviso all'ufficio tecnico in merito a guasti od avarie che richiedano interventi di straordinaria manutenzione, assumendosi in caso contrario, ogni responsabilità derivante dal ritardo della comunicazione.

Non sono considerate straordinarie le manutenzioni derivanti da incurie, negligenza, nell'effettuazione degli interventi di manutenzione ordinaria a carico del conduttore.

Art 11

Garanzie

A tutela dell'effettivo svolgimento del servizio ed a garanzia di tutte le obbligazioni comunque riconducibili alla convenzione in oggetto, il conduttore sarà tenuto a fornire al concedente prima del momento della stipula del contratto di cui all'art. 4 del presente Capitolato, garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa, valida per la durata del contratto e comunque fino allo svincolo da parte del Comune, dell'importo pari al 100% del canone annuo.

Tale garanzia dovrà prevedere espressamente la propria operatività entro 15 giorni a semplice richiesta del Comune.

A conclusione del rapporto contrattuale verrà restituita la garanzia fideiussoria di cui al presente articolo, fatti salvi eventuali mancati obblighi del conduttore.

Il conduttore dovrà tenere sollevata ed indenne il Comune da ogni e qualsiasi danno che potesse derivare a terzi in dipendenza o conseguenza della presente concessione e risarcire il Comune stesso di eventuali danni.

A tal fine il conduttore si obbliga a provvedere a costituire, prima della stipula del contratto di cui all'art. 4 del presente Capitolato, adeguate polizze assicurative con primaria compagnia di assicurazione che tengano indenni l'Amministrazione concedente da danni verso terzi derivanti dalla locazione, nonché polizza a copertura dei rischi derivanti dal contratto di locazione (incendio, scoppio, atti di vandalismo) a garanzia del rischio locativo.

Il Comune di Boccioleto dovrà essere considerato terzo garantito a fini della R.C.T.

Le polizze dovranno comune essere tali da tenere indenne il Comune da ogni e qualsivoglia responsabilità derivante dalla locazione della struttura ricettiva.

Il conduttore è tenuto a produrre al Comune copie delle polizze contratte e delle relative quietanze di pagamento, fornendo ogni elemento utile alla verifica delle idoneità stesse a perseguire le finalità di cui ai commi precedenti.

Il mancato rinnovo delle polizze costituisce causa di rescissione contrattuale

Art. 12 **Inadempienze**

Ove si dovessero constatare gravi inadempienze nell'esecuzione del contratto, imputabili a negligenze o colpa del conduttore, verrà addebitata a questo una penale da un minimo di € 200 ad un massimo di € 500 per ogni caso secondo la gravità dell'inadempienza riscontrata; le penali saranno applicate sulla garanzia fideiussoria dopo aver notificato la contestazione dell'addebito e valutato le eventuali controdeduzioni del conduttore.

Per gravi inadempimenti si intendono:

- il mancato rispetto degli obblighi e delle prescrizioni del presente capitolato;
- gravi e reiterate infrazioni alle norme di legge o del contratto disciplinanti i rapporti fra il Comune proprietario ed il conduttore, anche per quanto concerne eventuali gravi irregolarità o incompletezze nell'attuazione del progetto di locazione;
- scioglimento, cessazione o fallimento del conduttore

Art 13 **Risoluzione del contratto e diritto di recesso**

L'Amministrazione del Comune potrà risolvere il contratto prima della scadenza a proprio insindacabile giudizio per gravi motivi di inadempienza da parte del conduttore.

Il recesso del contratto sarà consentito nelle ipotesi previste dalla normativa vigente unilateralmente da parte dell'Amministrazione del Comune di Boccioleto, con preavviso di almeno sei mesi prima della data proposta.

La concessione decadrà prima dei termini e fatta salva la vigente normativa di concessioni-contratto per l'affidamento dei pubblici servizi:

- in caso di scioglimento, cessazione o fallimento del conduttore;
- in caso di gravi e reiterate infrazioni alle norme di legge, di regolamento e del contratto disciplinanti i rapporti fra il Comune ed il conduttore, anche per quanto concerne eventuali gravi irregolarità o incompletezze nell'attuazione del progetto di rivalutazione turistica e nei consuntivi;

In ogni caso, prima di disporre la decadenza del contratto il Comune notificherà al conduttore una diffida, prescrivendo un congruo termine di tempo per rimuovere le accertate irregolarità e inadempienze.

Qualora il conduttore non provveda in merito il Comune avrà diritto a rivalersi sulla cauzione e/o esercitare il recesso senza versare alcun indennizzo al conduttore e fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni, rispetto all'importo garantito, che dovessero essere accertati.

Art. 14
Disposizioni finali

Per tutte le condizioni non previste nel presente capitolato e nella convenzione, si fa riferimento, per quanto applicabili, alla vigente legislazione sui contratti pubblici ed alla giurisprudenza prevalente.

Tutte le spese contrattuali relative e conseguenti alla convenzione saranno a carico del conduttore.

Il Foro di Vercelli è competente per tutte le controversie che dovessero insorgere in dipendenza all'esecuzione del presente capitolato e del conseguente contratto.