



Comune di Sant'Arzenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 -

Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

CAPITOLATO

PER LA CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL RIFUGIO COMUNALE IN LOC. LAGO DEL MONTE CARMELO, PERIODO 2019/2020-2020/2021-2021/2022-2022/2023-2023/2024-2024-2025- CIG Z85289B359

ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto l'affidamento in concessione del Rifugio Loc. Lago del Monte Carmelo e degli spazi ad esso annessi nonché, della gestione e della conduzione dell'attività turistico ricettiva, la manutenzione ordinaria e straordinaria dello stesso. Nella gestione si considerano incluse tutte le operazioni atte a garantire il funzionamento dell'intera attività nonché la gestione relativa alla struttura con tutti i relativi oneri connessi.

L'amministrazione Comunale con tale concessione intende incentivare nel territorio comunale l'attività turistico- ricettiva valorizzando il patrimonio comunale. A tal proposito il rifugio montano si configura quale struttura di appoggio sia ai turisti tradizionali (famiglie, gruppi) sia alle gite d'istruzione ed al mondo dell'associazionismo.

La gestione riguarderà in particolare:

- L'accoglienza di visitatori occasionali mediante la fornitura di informazione di carattere naturalistico, escursionistico e turistico del Comune di Sant'Arzenio;
- L'ideazione, l'organizzazione e la pubblicizzazione di iniziative in ambito escursionistico eed educative, adatti alle varie categorie di utenti potenziali, da svolgersi sia presso i locali dei rifugio sia in ambiente esterno;
- L'eventuale realizzazione di materiali didattico-informativo a supporto delle attività;
- Somministrazione di pietanze tipiche e tutto quello che può essere utile al viaggiatore e/o all'escursionista per ottimizzare, progettare o svolgere le proprie attività ludico culturali.

Restano inoltre a carico dell'aggiudicatario i canoni per le spese vive di gestione quali, ad esempio, pulizie, acqua, riscaldamento, luce,, telefonia, spazzatura, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Comune di Sant'Arzenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 -

Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

ART. 2 MODALITA' DI ESPLETAMENTO DEI SERVIZI

I servizi pubblici di cui all'articolo precedente ivi compresa la manutenzione e la gestione, verranno svolti a cura e spese del concessionario, mediante la propria organizzazione e con personale proprio qualificato, mediante l'utilizzo dei locali e delle strutture di proprietà del Comune di Sant'Arzenio.

ART. 3 DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA

L'immobile è costituito da un corpo di fabbrica a pianta rettangolare di dimensioni pari a 16.52*11.22. Strutturalmente è realizzato con strutture in c.a. ed ad un unico solaio in legno lamellare, rivestito perimetralmente in pietra locale per una superficie di circa mq 183,70.

L'immobile è censito al N.C.E.U. del Comune di Sant'Arzenio al Foglio n. 3 particella n. 176.

Internamente si compone di sei vani, cinque dei quali destinati a camera da letto e uno più grande eventi dimensione pari a 8.50*4.65.

E' altresì presente un locale di servizio avente dimensioni pari a 2.00*3.00 destinato ad ospitare la caldaia.

L'immobile è provvisto di tutti i necessari impianti e finiture nonché di tutti gli arredi tali da renderlo immediatamente funzionale, come da allegato descrittivo degli arredi e suppellettili.

La struttura necessita di alcuni lavori di adeguamento, meglio descritti nell'allegato 3, ovvero nel computo metrico ed elenco prezzi.

L'importo di tali opere ammonta ad € 14.692,19 che sarà ripartito sulle n. 6 annualità di durata della concessione, a scomputo del canone annuo.



Comune di Sant'Arzenio Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 –
Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

ART. 4 DURATA DELLA CONCESSIONE

Il rifugio Loc. Lago Monte Carmelo verrà affidato in gestione per un periodo di 6 (cinque) anni decorrenti dalla data di consegna dei locali e dei beni mobili al concessionario.

Qualora a causa dell'entrata in vigore di norme o direttive che dichiarino il rifugio non più idoneo all'uso, il contratto cesserà i suoi effetti per questa causa ed il gestore non potrà sollevare eccezioni né pretendere indennizzi di sorta.

Alla scadenza la concessione cesserà di fatto e di diritto, senza necessità di preventiva disdetta.

ART. 5 CESSIONE E SUBAPPALTO

E' vietata la cessione del servizio e il subappalto, a qualsiasi titolo e sotto qualunque forma, anche temporanea, pena l'immediata risoluzione del contratto ed il risarcimento dei danni e delle spese causati all'Amministrazione.

ART. 6 CANONE DI CONCESSIONE

La concessione è a titolo oneroso.

Il canone annuo posto a base di gara è fissato in € 3.600,00. Su tale somma, che costituisce la base d'asta, va applicato il rialzo..

L'adeguamento annuale ISTAT decorre dal secondo anno di validità del contratto e sarà applicato sulla somma di aggiudicazione (somma derivante da € 3.600,00 + rilancio offerto). Il canone sarà corrisposto alla Tesoreria Comunale in due rate semestrali anticipate, in rapporto alla data di decorrenza della concessione. In caso di ritardato pagamento oltre 90 giorni dalla data di scadenza della rata semestrale, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di addivenire all'immediata rescissione del contratto, fatta salva la riscossione delle rate o porzioni di esse maturate fino a quel momento e dei relativi interessi.

Il canone di concessione non potrà in alcun modo essere oggetto di conguaglio mediante lavori di manutenzione straordinaria o migliorie effettuati sulla struttura locata, eseguiti dal concessionario.

Si precisa, infine, come riportato nell'art.3 – Descrizione della struttura, l'importo delle opere di adeguamento di € 14.692,19 sarà ripartito sulle sei annualità della concessione a scomputo del canone annuale.

ART. 7 CONDIZIONI DELLA CONCESSIONE

L'Affidatario della gestione sarà in diritto di percepire gli introiti derivanti dall'applicazione delle tariffe d'ingresso agli immobili, gli introiti derivanti dalla fornitura dei servizi afferenti e le pertinenze annesse, nonché i proventi derivanti da tutte le attività.



Comune di Sant'Arzenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 –
Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

L'Affidatario della gestione dovrà prendere in carico gli immobili con annessi Locali di pertinenza, attrezzature e accessori compresi come in essere, nulla escluso e eccettuato, nello stato attuale che dichiara di ritenere pienamente idoneo per la gestione da intraprendere, avendolo ben visionato e analizzato a seguito di apposito sopralluogo espressamente compiuto e da certificare da parte del Servizio Tecnico Comunale. L'Affidatario della gestione dovrà assumere formale impegno circa il mantenimento degli immobili, i Locali di pertinenza, nonché di ogni altra attrezzatura in modo da restituirlo, alla naturale scadenza, nell'identico stato, salvo il normale deterioramento d'uso secondo il comportamento del buon padre di famiglia. L'affidatario dovrà consentire ai rappresentanti dell'Ente, di effettuare eventuali controlli sul loro stato di conservazione. L'affidatario si impegna a garantire l'apertura della struttura durante tutto l'anno.

Il gestore deve possedere tutti i requisiti previsti dalla normativa vigente. Deve, inoltre, avere a disposizione i materiali e le attrezzature necessari all'espletamento del servizio stesso. All'atto della stipulazione del contratto sarà sottoscritto dalle parti l'inventario dei materiali e delle attrezzature di proprietà del Comune di Sant'Arzenio consegnati al gestore.

ART. 8 ONERI E OBBLIGHI A CARICO DELL'AFFIDATARIO DELLA GESTIONE

- a) tutte le opere ed oneri di ordinaria e straordinaria manutenzione necessarie per il funzionamento di tutti gli immobili;
- b) l'attenersi a tutte le eventuali prescrizioni dettate dal Comune per la miglior conservazione dell'immobile, delle attrezzature e dei locali annessi nonché per una gestione volta a conseguire un giusto equilibrio nel rapporto costo\qualità del servizio.
- c) all'approntamento di tutta la documentazione necessaria per l'ottenimento delle stesse, nonché l'obbligo di indicare, prima della stipula della convenzione e, in ogni caso, prima della denuncia circa l'inizio dell'attività, il nominativo di tutti i Responsabili;
- d) il pagamento di di tutti gli allacci nonché di tutte le utenze attive ovvero luce, gas, tari, servizio idrico, rete telefonica e tutte le spese relative alla funzionalità degli immobili e dei locali annessi;
- f) l'obbligo del rispetto di tutte le norme in materia igienico-sanitaria e in materia previdenziale e di infortunio sul lavoro, provvedendo regolarmente al versamento dei prescritti contributi assicurativi ed esibendo la prova di tali versamenti a semplice richiesta del Comune di Sant'Arzenio;
- g) l'obbligo di condurre, nei periodi appositamente indicati nel presente capitolato l'attività connessa all'intera gestione in modo da incrementare l'afflusso dei turisti al territorio comunale;
- h) l'obbligo di esposizione al pubblico, all'ingresso dell'immobile, di apposito Regolamento di Gestione, contenente le norme igienico-sanitarie da osservare, nonché corredato dalle relative tariffe;
- l) l'obbligo di attuare una sorveglianza stabile degli immobile e dei locali e di assicurare la presenza di personale necessario per il buon funzionamento degli immobili;



Comune di Sant'Arzenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 –
Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

m) l'assunzione di tutte le spese necessarie per il corretto e regolare funzionamento degli immobile e dei locali annessi;

n) Operazioni regolari di pulizia, taglio e annaffiature del manto erboso del complesso, potatura delle piante e delle siepi almeno una volta al mese, reintegro del verde danneggiato, nonché estirpazione dalle aree scoperte interne e dai camminamenti di eventuali erbe spontanee, compreso inoltre anche ogni onere per il trasporto e smaltimento alle discariche di tutto il verde eliminato.

E' compresa anche la pulizia giornaliera dell'area adibita al parcheggio esterno, con raccolta e smaltimento giornaliero di ogni particolare rifiuto presente e svuotamento di tutti i cestini.

o) tutte le spese inerenti e conseguenti la stipula della convenzione per l'affidamento della gestione.

p) 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 Sant'Arzenio, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;

q) A 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;

r) A provvedere a proprie cure e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività.

ART. 9 Gestione della sicurezza.

Il Gestore è responsabile del mantenimento delle condizioni di sicurezza. Per tale compito si avvarrà di proprio personale appositamente incaricato, che sarà presente durante l'apertura al pubblico.

Per garantire la corretta gestione della sicurezza il Gestore dovrà prevedere un piano finalizzato:

___ al mantenimento delle condizioni di sicurezza;

___ al rispetto dei divieti, delle limitazioni e delle condizioni di esercizio che garantirà la sicurezza delle persone in caso di emergenza.

Il piano di emergenza elencherà le azioni concernenti la sicurezza a carico del Gestore del Rifugio.

La segnaletica di sicurezza sarà conforme alla vigente normativa e consentirà, in particolare, la individuazione di vie di uscita, servizi di supporto, posti di pronto soccorso e mezzi ed impianti antincendio.

All'ingresso dell'impianto sportivo saranno esposte bene in vista precise istruzioni relative al comportamento degli utenti in caso di sinistro.



Comune di Sant'Arzenio

Provincia di Salerno

AREA TECNICA LL.PP

Piazza D. Pica n. 1 - 84037 - Sant'Arzenio (SA) - tel. 0975/398033 - fax 0975/398214 -
Pec: protocollo@pec.comune.santarsenio.sa.it

ART. 10 Varie .

dovrà inoltre:

__ essere fatta segnalazione tempestiva all'Ufficio LL. PP. relativa a qualunque intervento di manutenzione straordinaria di competenza del proprietario dell'immobile; si precisa che la ditta affidataria non potrà pretendere nessun indennizzo se gli interventi di manutenzione straordinaria causano la temporanea chiusura dell'immobile la sospensione delle attività/servizi;

__ provvedersi all'acquisto di tutti i prodotti necessari all'effettuazione di ogni tipo di pulizia;

__ essere effettuati a proprie spese, previa autorizzazione dell'Amministrazione, gli interventi di manutenzione ordinaria e/o straordinaria che il gestore ritenga idonei per una migliore funzionalità dell'immobile;

Raccolta differenziata dei rifiuti.

Il soggetto gestore dovrà attenersi a quanto previsto dalle disposizioni comunali vigenti in materia di raccolta differenziata dei rifiuti e pagamento dei rispettivi tributi.

ART. 11 Decadenza

In caso vengano riscontrate gravi inadempienze, il Comune di Sant'Arzenio provvederà in merito alla formale contestazione delle medesime; nel caso di reiterazione delle inadempienze, contestate, o nella fattispecie di irregolarità o deficienze talmente gravi da pregiudicare il corretto svolgimento del servizio di gestione, il Comune di Sant'Arzenio provvederà a diffidare l'Affidatario della gestione medesima in merito a tutte le necessarie regolarizzazioni e adempimenti assegnando un congruo termine; ove il termine assegnato abbia a decorrere inutilmente, il Comune di Sant'Arzenio provvederà in merito alla decadenza della gestione affidata, fatto salvo ed impregiudicato ogni altro ulteriore provvedimento o azione a tutela degli interessi del Comune stesso.

Sant' Arsenio 03.06.2019

Il Responsabile del Servizio
f.to arch. Giovan Battista Guastalegname