



COMUNE DI SAN ROMANO IN GARFAGNANA

AVVISO PUBBLICO

PROCEDURA DI GARA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO

della struttura ricettiva denominata “RIFUGIO MIRAMONTI”

Allegato B- ONERI A CARICO DEL CONCESSIONARIO - CLAUSOLE CONTRATTUALI

Art. 1. Premesse

- nel territorio del Comune di San Romano in Garfagnana, insiste l’immobile di proprietà comunale denominato “Rifugio Miramonti”, il quale, trovandosi all’interno della Riserva Naturale del Parco dell’Orecchiella risulta essere una struttura turistico-ricettiva importante per l’intera area della Garfagnana;
- il complesso immobiliare può essere utilizzato esclusivamente in conformità alla propria destinazione d’uso e dovrà essere restituito al Comune di San Romano in Garfagnana alla scadenza della concessione, nello stato nel quale si trovava al momento della consegna, salvo il deterioramento derivante dall’usura;
- con la concessione dell’immobile si intende raggiungere un servizio turistico sia per il Comune che per la rete turistica locale di tutta la Garfagnana nonché l’ottimizzazione degli spazi esterni, offrendo così ai turisti che intendono visitare il Parco dell’Orecchiella, un’area composta di 5218 ettari ricco di valenze naturalistiche, siti preistorici, in cui sono presenti grotte d’origine carsica. Inoltre la posizione in cui è ubicato Rifugio Miramonti, ricopre una posizione strategica, in quanto il Parco dell’Orecchiella ogni anno attira nel territorio molti visitatori, grazie anche a diverse strutture museali, alcuni recinti faunistici, ed è situato nelle vicinanze di altre due Riserve Naturali Statali (Pania di Corfino e Lamarossa), il tutto ricadendo all’interno del Parco nazionale dell’Appennino Tosco-Emiliano.

Art. 2. Oggetto della concessione

Il Comune concede al Concessionario, che accetta, l’uso del Rifugio Miramonti comprensivo dell’area esterna, consegnato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noto al Concessionario in forza del sopralluogo effettuato.

Il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata al presente documento, parte integrante e sostanziale dello stesso.

La concessione in uso avviene nel rispetto della principale destinazione dell’immobile.

La struttura, denominata “Rifugio Miramonti”, è sita nel sito in Loc. Orecchiella, identificato catastalmente con Foglio 4, Particella 26 Subalterno 1, comprensiva di spazio in cui è possibile effettuare l’esercizio di somministrazione alimenti/bevande e nr. 4 appartamenti per l’attività ricettiva.

Le attività oggetto di concessione sono le seguenti:

- esercizio di somministrazione alimenti e bevande - “Ristorante e bar” – nei locali di proprietà comunale. L’autorizzazione di esercizio è vincolata ai locali oggetto di concessione;
- attività di pernottamento con capacità ricettiva all’interno della struttura, previo espletamento delle pratiche di legge necessarie, potranno pertanto realizzarsi le attività sopra descritte.
- usi diversi da quelli indicati dovranno essere sempre preventivamente valutati con l’Amministrazione comunale e autorizzati dalla stessa.

Le planimetrie e gli elaborati grafici esplicativi relativi a Rifugio Miramonti e alle aree pertinenti della struttura sono riportate nella scheda illustrativa contraddistinta come “scheda immobile”.

Rifugio Miramonti è ubicato all’interno della Riserva Naturale del Parco dell’Orecchiella, il fabbricato viene consegnato all’aggiudicatario nello stato di fatto in cui si trova, come da verbale di consegna comprensivo di inventario sottoscritto dalle parti.

Art. 3. Durata della concessione

La durata della **concessione** di cui al presente avviso, è fissata in **anni 7 (sette)** a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. Il concedente si riserva la facoltà di consegnare anticipatamente il bene, nelle more del formale perfezionamento del contratto, previa sottoscrizione di un verbale di presa in consegna dei beni, controfirmato dalle parti, in cui sia descritta la consistenza dei beni medesimi. È vietato il sub ingresso nella titolarità della concessione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e previo consenso espresso dei competenti organi dell’amministrazione comunale. Alla scadenza della concessione i beni concessi dovranno essere riconsegnati in stato di efficienza, salvo il normale degrado d’uso.

Art. 4. Canone D’uso.

A fronte della concessione determinatasi con il presente atto, il concessionario si impegna a corrispondere al Concedente un corrispettivo per ogni mensilità contrattuale pari all’importo offerto in sede di gara. Il canone è da versarsi in rate mensili a partire dal mese in cui verrà sottoscritto il contratto o assegnato anticipatamente ai sensi del precedente art. 3.

Al termine della concessione, per il concessionario uscente non ci sarà alcun riconoscimento economico per il concessionario e l’immobile di proprietà pubblica dovrà essere restituito al Comune nella sua piena integrità, così come è stato consegnato, compresi gli arredi funzionali allo svolgimento dell’attività, con particolare riferimento a titolo indicativo e non esaustivo a: camere, cucina, soggiorno, area esterna attrezzata.

In ogni caso di interruzione anticipata del rapporto previsto dalla presente convenzione, l’ultimo canone mensile da versare a favore dell’ente, fa riferimento alla mensilità in cui è stata data comunicazione dell’intenzione di interrompere il rapporto.

Art. 5. Consegna e riconsegna dei beni

Il concedente si obbliga a mettere a disposizione i beni oggetto della presente concessione, nello stato di fatto in cui si trovano.

A semplice richiesta il Concedente s’impegna a consegnare al concessionario copia di tutti i provvedimenti o comunque di ogni documento e/o informazione utile per avere piena e totale cognizione dei beni concessi.

La consegna dei beni verrà effettuata nella data concordata tra le parti. Di tale evento sarà redatto, in contraddittorio tra le parti, un verbale di consegna attestante l'immissione del concessionario nella disponibilità dei beni e la consistenza degli stessi, all'uopo inventariati.

Con la firma del verbale il concessionario prende in carico i beni ivi indicati e, salvo apposizione di riserve nel verbale medesimo, gli stessi s'intenderanno in buono stato di manutenzione.

All'atto della riconsegna dei beni al concedente verrà redatto, sempre in contraddittorio tra le parti, un verbale di riconsegna attestante la consistenza dei beni medesimi, che terrà conto del normale degrado d'uso, e delle modifiche intervenute ai sensi della presente concessione, redigendo quindi l'inventario finale.

Riscontrandosi difformità rispetto al verbale precedente e anomalie o danneggiamenti non imputabili ad un normale uso, il concessionario è tenuto al ripristino nel termine che verrà allo scopo assegnato dal concedente. In difetto, il concedente procederà d'ufficio al ripristino a spese del concedente, con facoltà di avvalersi del deposito cauzionale.

Art. 6. Obblighi in capo al concessionario

Il Concessionario si assume l'onere di utilizzare i beni concessi, assumendo i seguenti obblighi:

- l'esecuzione a proprie spese degli interventi di manutenzione ordinaria compresa quella relativa agli impianti e ogni bene presente, nonché tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- interventi di manutenzione straordinaria (gli interventi straordinari si intendono quelli conseguenti alla mancata esecuzione dalla manutenzione ordinaria o per negligenza o per colpa o responsabilità o per uso improprio o per incuria dell'intera struttura e dell'area esterna pertinenziale);
- la facoltà di procedere a proprio carico a opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, su preventiva autorizzazione scritta del Comune che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge. Nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Comune stesso;
- il mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia della struttura e dell'area pertinenziale esterna assegnata;
- il pagamento di tutte le spese di utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, smaltimento dei rifiuti, e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge nell'uso dell'immobile;
- il garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione (telefonia, posta elettronica, wi-fi), che dovranno servire anche per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- segnalare la presenza, l'attività e l'apertura della struttura mediante apposizione di adeguata segnaletica, da concordarsi con il Comune;
- la riconsegna degli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto, nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel momento detenuta dal concessionario.

STANDARD QUALITATIVI MINIMI: L'aggiudicatario nello svolgimento dell'attività ricettiva deve rispettare gli standard obbligatori minimi di legge e comunque deve garantire:

- a) apertura dell'attività ricettiva e della zona bar /ristoro almeno nel periodo estivo dal 01/06 al 30/09, oltre obbligatoriamente ai periodi festivi di seguito indicato: vacanze natalizie, pasquali ed estive delle scuole toscane; 25 aprile, 1 maggio, 2 giugno e 1 novembre;
- b) conoscenza del territorio;

il concessionario avrà la possibilità di organizzare eventi/attività in proprio e/o in collaborazione con il Comune di San Romano in Garfagnana previo ottenimento delle preventive autorizzazioni

o previa presentazione delle necessarie comunicazioni. Tali attività non potranno comunque contrastare con l'attività prioritaria esercitabile presso la struttura

Art. 7. Attività di somministrazione alimenti e bevande

In relazione all'attività di somministrazione di alimenti e bevande resta a carico del concessionario ogni onere amministrativo presupposto all'esercizio dell'attività, da svolgersi nel rispetto della disciplina vigente, anche in relazione all'autocontrollo ed alla sicurezza alimentare.

Art. 8. Oneri in capo al concedente

Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno a carico dell'Amministrazione Comunale che potrà, sulla base della consistenza delle opere e della disponibilità finanziaria, valutare e stabilire i tempi ed i modi di intervento, fatto salvo le fattispecie di cui al precedente articolo 6) manutenzioni ordinarie (così come definite dall'art. 3 del DPR 381/2001) e straordinarie (se derivanti da mancata esecuzione della manutenzione ordinaria);

Il concedente si impegna ad agevolare il più possibile gli interventi che, a vario titolo, si rendessero necessari, favorendo la collaborazione di tutti gli aventi causa.

Art. 9. Norme in materia di personale e sicurezza sul lavoro

Tutte le attività/prestazioni svolte dal concessionario dovranno essere eseguite, direttamente o con proprio personale o in altre forme contrattuali, nel rispetto delle norme vigenti, sotto la propria piena e completa responsabilità penale, civile ed amministrativa.

Al fine di garantire la sicurezza sui luoghi di lavoro, il concessionario è obbligato ad attenersi strettamente a quanto previsto dalla normativa in materia di "miglioramento della salute e della sicurezza dei lavoratori" di cui D.Lgs n. 81/2008.

Il Comune di San Romano in Garfagnana è estraneo ai rapporti giuridici ed economici tra il concessionario ed il personale che lo stesso eventualmente impiega nell'esecuzione delle prestazioni oggetto di concessione.

Art. 10. Tasse ed imposte. Scritture contabili. Rendiconto.

Sono a carico del concessionario le tasse e le imposte connesse all'uso dell'immobile, ivi compresa la TARI.

Il concessionario è tenuto al rispetto della disciplina fiscale vigente ed alla tenuta dei registri da questa prescritti, nonché la disciplina relativa all'obbligo di accettare pagamenti tramite bancomat.

Art. 11. Referenti della concessione e Collegio tecnico

Ciascuna parte si impegna a nominare ed a comunicare alla controparte il nominativo del referente della concessione, che svolgerà il ruolo di coordinamento tra le parti per tutti gli aspetti amministrativi della concessione.

Ciascuna parte si impegna altresì a nominare ed a comunicare alla controparte il nominativo del referente tecnico della concessione, che congiuntamente costituiranno il Collegio tecnico, e svolgeranno il ruolo di coordinamento tra le parti per tutti gli aspetti tecnici e manutentivi della concessione.

Il Collegio tecnico ha il ruolo di valutare le attività di manutenzione ordinaria; individuare le priorità in relazione agli interventi di manutenzione straordinaria; valutare la fattibilità delle proposte di miglioria offerte e/o proposte dal concessionario; redigere il verbale di riconsegna.

Art. 12. Controlli del concedente

Il concedente si riserva il potere di effettuare i più ampi controlli sulla regolare esecuzione delle manutenzioni dei beni concessi, e in generale sul corretto adempimento agli oneri derivanti dalla presente concessione.

Detti controlli potranno essere effettuati in ogni locale e spazio oggetto della concessione e in qualsiasi momento.

Il concessionario s'impegna a garantire l'accesso ai dipendenti del concedente o a soggetti comunque da quest'ultimo incaricati, in qualsiasi momento e senza necessità di preavviso, allo scopo di svolgere attività di vigilanza sullo stato di manutenzione dei beni concessi.

Il concedente, all'esito dei controlli, potrà prescrivere l'attuazione di interventi o manutenzioni ritenuti necessari e non ancora eseguiti; tali decisioni dovranno essere formalizzate con apposita comunicazione al Concessionario.

Ogni anno il Concedente convocherà un tavolo per effettuare insieme al Concessionario una ricognizione dell'attività posta in essere dalla stessa, definendo in concerto con essa eventuali interventi congiunti.

Art. 13. Responsabilità e polizza assicurativa

L'utilizzo dei beni e le attività ivi esercitate, vengono effettuate dal concessionario a proprio totale rischio, con esclusione di ogni responsabilità a carico del Comune e dei suoi coobbligati.

Il concessionario deve garantire che i beni vengano utilizzati adottando tutte le cautele necessarie e idonee a evitare danni di qualsiasi genere, con particolare riferimento a tutte le norme di sicurezza, di igiene, i regolamenti e le disposizioni di legge in materia, applicabili e compatibili con la natura dei beni concessi.

Il concessionario si obbliga altresì ad esonerare il concedente da qualsiasi tipo di responsabilità o molestia verso e da parte di terzi, per danni sia diretti che indiretti che potesse comunque ed a chiunque (persone o cose) arrecare in conseguenza ed in dipendenza della presente concessione, e comunque da ogni responsabilità inerente all'uso dei beni.

Quindi il concessionario si assume ogni responsabilità, sollevando in tal senso il Comune di San Romano in Garfagnana:

- per eventuali danni arrecati a persone (utenti, propri operatori, terzi) e cose nell'esercizio alberghiero, della somministrazione di bevande e alimenti ovvero delle ulteriori attività integrative promosse;
- per eventuali danni arrecati a persone (utenti, propri operatori, terzi) e cose nell'esercizio delle altre attività che il concessionario stesso deve eseguire in applicazione del presente capitolato;

Il Concessionario s'impegna a stipulare idonea polizza assicurativa a copertura dei rischi succitati, con congrui massimali secondo prudente valutazione del Concessionario medesimo, ed ha l'obbligo di garantirne la validità ed efficacia per tutta la durata del contratto di concessione. Resta ferma la responsabilità del Concessionario per danni eccedenti i massimali assicurati.

L'eventuale venire meno della copertura assicurativa durante la vigenza del contratto in oggetto, costituisce grave inadempimento contrattuale e determina la facoltà del Comune di San Romano in Garfagnana di dichiarare la decadenza del Concessionario, nei termini di cui al successivo art. 17.

Art. 14. Garanzie

Al momento della stipula del contratto di concessione l'aggiudicatario, a garanzia del completo e puntuale adempimento degli obblighi assunti, dovrà prestare a favore del Comune di San Romano in Garfagnana definitiva garanzia fideiussoria bancaria o polizza assicurativa per un importo pari al canone annuale offerto, arrotondato al migliaio di euro per eccesso. Tale garanzia dovrà protrarsi ininterrottamente per tutta la durata del contratto e dovrà espressamente prevedere, obbligatoriamente a pena di esclusione:

- la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del Codice Civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta del Comune;
- la rinuncia ad avvalersi delle eccezioni di cui agli artt. 1945 e 1947 del Codice Civile;
- la fideiussione dovrà dispiegare comunque i propri effetti fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte

dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto.

La suddetta garanzia potrà essere prestata mediante polizze aventi durata inferiore alla concessione: tuttavia, tra le polizze di minore durata, non ci dovrà essere soluzione di continuità. La mancata costituzione della suddetta garanzia determina la revoca della concessione.

La garanzia è depositata a garanzia del regolare adempimento di tutte le obbligazioni indicate in concessione, ivi compreso il pagamento del canone annuo, al fine del risarcimento di eventuali danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni stesse, nonché a fronte delle spese conseguenti alle esecuzioni d'ufficio.

Il concessionario si obbliga a reintegrare entro 10 giorni la garanzia in relazione alla somma eventualmente escussa dall'amministrazione comunale.

L'ultima fidejussione o la cauzione verrà liberata sola al termine della concessione, ed a seguito dell'ottemperanza alle eventuali prescrizioni contenute nel verbale di riconsegna dei beni.

La mancata costituzione della garanzia, così come la sua mancata reintegrazione, determinano la decadenza di diritto della concessione.

Art. 15. Sub-concessione

È vietato il sub ingresso nella titolarità della concessione per i primi 2 anni di attività, salvo i casi di forza maggiore e previo consenso espresso dei competenti organi dell'amministrazione comunale. Il Concessionario è libero, sotto la propria responsabilità e nel rispetto della presente convenzione, di coordinare le proprie attività in collaborazione con altre realtà del terzo settore, ovvero, previa autorizzazione del Concedente.

Art. 16. Recesso, revoca del concedente

La concessione in oggetto potrà essere revocata, per esigenze di interesse pubblico o in presenza di gravi cause di forza maggiore, su espressa ed insindacabile richiesta del Comune di San Romano in Garfagnana con un preavviso scritto, da inviarsi al concessionario tramite PEC ovvero tramite posta raccomandata con ricevuta di ritorno. In caso di revoca della concessione, il Comune di San Romano in Garfagnana potrà esigere l'immediata restituzione del bene oltre al risarcimento dei danni degli eventuali danni conseguenti all'inadempimento. L'immobile dovrà essere riconsegnato libero e sgombro da persone e/o cose. Nel caso non vi si provveda nel termine intimato, trascorsi 30 giorni da tale termine, le cose presenti all'interno dell'immobile saranno conferite in discarica e le spese di ripristino saranno addebitate al titolare del contratto di concessione. Tale concessione è subordinata ad un utilizzo che non arrechi danni agli immobili e alle loro pertinenze, che non sia di disturbo alla quiete pubblica e che non contrasti con le vigenti norme in materia di pubblica sicurezza, di igiene e di edilizia.

È esclusa l'operatività delle tutele previste a favore del concessionario (o dei subaffidatari) per la perdita dell'avviamento commerciale, considerata l'estraneità della disciplina sui contratti di locazione a quella della concessione in godimento di beni, i quali non possano formare oggetto di diritti a favore dei terzi.

Art. 17. Recesso e penali per inadempimento del concessionario (decadenza)

Il concessionario potrà recedere unilateralmente dalla concessione, con preavviso di almeno sei mesi, e previo pagamento di una somma pari a € 5.000,00, ad anticipato e forfettario ristoro delle spese del concedente per l'individuazione del nuovo concessionario.

In caso di inadempimento del concessionario, trova applicazione l'articolo 1453 del codice civile. La concessione dovrà essere risolta di diritto nel caso in cui nei confronti del concessionario sia intervenuto un provvedimento definitivo che dispone l'applicazione di una o più misure di prevenzione di cui al codice delle leggi antimafia e delle relative misure di prevenzione, ovvero

sia intervenuta sentenza di condanna passata in giudicato per i reati di cui per i reati di cui all'articolo 94 del d.lgs. 36/2023.

La concessione potrà altresì essere risolta di diritto, ai sensi dell'art. 1456 del codice civile, nei seguenti casi:

- In caso di inadempimento agli oneri di manutenzione, ovvero a qualsivoglia inadempimento relativo alle vigenti disposizioni sulla sicurezza;
- In caso di danni arrecati ai clienti, per negligenza del Concessionario;
- In caso di impiego dei beni per attività non previste dalla concessione e non previamente concordate con il concedente;
- In ogni altro caso espressamente previsto dal presente atto;

È fatto assoluto divieto, pena la risoluzione anticipata della concessione, senza rimborso o ristoro di alcun tipo, di effettuare interventi di manomissione del territorio o di realizzazione di manufatti privi di autorizzazione da parte del concedente e di adeguati titoli edilizi rilasciati agli organi competenti.

La decadenza per fatto del Concessionario comporterà l'automatico incameramento della garanzia definitiva prestata, la cui quantificazione è congrua in relazione alle fattispecie di risoluzione contemplate dal presente contratto, fatto in ogni caso salvo il risarcimento dell'eventuale maggior danno analiticamente dimostrato dal Comune.

Il Concessionario ha l'obbligo di utilizzare i beni oggetto di concessione con diligenza. In caso di mancato o non corretto adempimento alle obbligazioni a proprio carico di cui al presente documento e all'offerta tecnica presentata, al concessionario verrà applicata una penalità in rapporto alla gravità dell'inadempimento e della recidività da un minimo di €. 100,00 ad un massimo di €. 5.000,00 in relazione alla gravità dell'inadempimento. In caso di recidiva, la penale verrà raddoppiata.

Le penali verranno comminate mediante nota di addebito, con contestuale contestazione scritta dell'inadempimento. Decorso 8 giorni dal ricevimento della contestazione senza che il concessionario abbia interposto le proprie controdeduzioni, le penali si intendono accettate.

Si procederà al recupero delle penalità, da parte del Comune, mediante escussione della cauzione prestata, salvo che il Concessionario intenda adempiere mediante pagamento diretto.

L'applicazione delle penali non pregiudica il diritto del Comune, di chiedere il risarcimento del maggiore danno subito.

Art. 18. Sospensione della concessione e rideterminazione del canone

In tutti i casi in cui ricorrano circostanze speciali, imprevedibili o di forza maggiore, che impediscono in via temporanea l'utilizzo dei beni, ovvero per ragioni di necessità o pubblico interesse, potrà essere disposta la sospensione della concessione, compilando apposito verbale di sospensione, con l'indicazione delle ragioni che hanno determinato l'interruzione medesima.

In tal caso il canone mensile a carico del concessionario verrà proporzionalmente rideterminato in misura direttamente proporzionale al minor periodo di sfruttamento dei beni.

In tali casi è facoltà del concedente di autorizzare il recupero in coda al contratto del periodo di sospensione.

Art. 19. Controversie

Ogni controversia relativa all'interpretazione, validità, efficacia, esecuzione e scioglimento della concessione è demandata alla competenza del Foro di Lucca.

Art. 20. Disposizioni finali

Per quanto non contemplato nella presente convenzione si rinvia alle leggi ed ai regolamenti vigenti.

Le spese inerenti il presente atto, imposte, tasse e quanto altro occorra per dare corso legale alla concessione, immediate e future, saranno a cura del concessionario.

Ai sensi del Reg. UE 679/2016, ai soli fini della stipula della presente convenzione il “titolare” del trattamento dei dati raccolti è il Comune di San Romano in Garfagnana. Con la sottoscrizione del presente atto il concessionario dichiara di aver preso integrale visione dell’informativa privacy, contenente altresì i riferimenti del Responsabile per la Protezione dei dati (DPO), stabilmente pubblicata all'indirizzo istituzionale dell’Ente;

Quanto alla fase esecutiva della concessione, il concessionario assume in proprio verso i terzi gli obblighi previsti dal Reg. UE 679/2016.

Il Responsabile unico del Procedimento

Dott.ssa Pamela Guidi

(Firma omessa ai sensi dell’art. 3 D.L. 39/93)