

**AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE
DENOMINATO
"RIFUGIO ESCURSIONISTICO USO DI SOTTO"**

CAPITOLATO

Il Comune di Pescia, proprietario dell'immobile denominato "Rifugio Uso di Sotto", catastalmente identificato al foglio 19 - particella 102 sub.2 e 3 intende affidarne la gestione a soggetti esterni .

PARTE I GESTIONE DELLA STRUTTURA

Art.1 FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL RIFUGIO

Gli obiettivi che il Comune di Pescia intende perseguire con l'affidamento in gestione del Rifugio sono principalmente quelli di ricovero e ristoro per escursionisti e frequentatori della montagna; la Sezione vuole tuttavia favorire la conoscenza dell'ambiente montano e delle sue risorse, della storia e della cultura, del patrimonio rurale, e favorire lo sviluppo di azioni culturali e formative direttamente sul campo.

Tra le principali finalità della gestione del Rifugio si segnalano:

- ricovero e ristoro, per escursionisti e frequentatori della montagna;
- punto di appoggio per escursioni e attività sportive;
- incentivazione del cicloturismo (bike / ebike)
- promozione e valorizzazione del territorio
- organizzazione di eventi culturali / musicali ed enogastronomici
- campi estivi per ragazzi

Per il conseguimento degli obiettivi il Gestore proporrà nel suo Progetto di gestione attività ordinarie e straordinarie per favorire il raggiungimento degli obiettivi richiamati precedentemente.

Art.2 SERVIZI RICHIESTI ALLA GESTIONE

La struttura ricettiva deve offrire:

- Il servizio di ristorazione e pernottamento e buona ospitalità;
- un valido punto di appoggio per chi pratica le attività escursionistiche e sportive;
- una struttura accogliente, a supporto di attività di promozione e valorizzazione del territorio

Art.3 DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DI AFFIDAMENTO

Il rifugio, ubicato a quota 850 mt slm in loc. Uso di Sotto, fraz. San Quirico, è ospitato all'interno di un edificio di proprietà del Comune; Il fabbricato è in buono stato di conservazione. L'edificio, raggiungibile in auto tramite viabilità sterrata, è meta di escursionisti e turisti nelle diverse stagioni (in particolare in estate) ed immerso in un contesto ambientale di grande pregio nel cuore della Svizzera Pesciatina.

L'edificio (riferimento catastale N.C.E.U. Foglio 19 Mappale 102 sub. 2 e 3 - Comune di Pescia) è composto da piano seminterrato, piano terra e piano primo. (Certificato di agibilità per rifugio escursionistico - prot. 2087 del 1994 in atti d'ufficio).

La superficie netta è di circa mq. 183 oltre gli spazi aperti, suddivisa in n. 11 vani, ivi compresi quelli attrezzati a servizi igienici.

Destinazione d'uso degli spazi (come da planimetria allegata):

Piano seminterrato:

- n. 1 disimpegno di mq. 20,54 (con vano scala per accesso al p.t. e accesso dall'esterno)
- n. 1 antibagno di mq. 7,80;
- n. 2 w.c. di mq 1,80 l'uno e 2 docce di mq 1,80 l'una (per un totale di 7,20 mq);
- n. 1 locale ad uso comunità montana e protezione civile non oggetto della convenzione

Piano terra:

- n. 1 spazio sala a comune con camino per mq. 36,46 (ingresso reception con telefono pubblico) e scala per accesso locale seminterrato servizi igienici e scala per accesso alle camere del piano primo
- n. 1 disimpegno e cucina per complessivi mq. 27,29
- n. 1 locale magazzino ad uso alimentari con accesso esterno e separato dalla struttura principale (vano scala per accesso al p.1)

Piano primo:

- n. 3 camere per mq. 61,47 - per 15 posti letto complessivi
- 1 locale camera ad uso privato dei gestori (2 posti letto) con accesso diretto dal locale magazzino ad uso alimentari esterno e separato dalla struttura principale.

L'edificio è arredato con beni e attrezzature di proprietà del Comune di Pescia. Attualmente si trova in complessive buone condizioni a seguito di recenti interventi di manutenzione.

Impianti:

- L'approvvigionamento idrico del rifugio è garantito da sorgente in loco con utilizzo di autoclave;
- lo smaltimento dei liquami è assicurato da fossa Imhoff;
- l'energia elettrica al rifugio è fornita da impianto elettrico;
- l'impianto a GAS è presente ed è alimentato da deposito interrato;
- è presente un punto telefonico.

PARTE II OBBLIGHI ED ONERI CONTRATTUALI

Art.4 OBBLIGHI ED ONERI DEL GESTORE

- a)** garantire un'apertura della struttura più ampia e continuativa possibile, fornendo buoni servizi di ristorazione e pernottamento a tutti gli utenti;
- b)** considerare il rifugio e le sue pertinenze come struttura polifunzionale di accoglienza a presidio della zona, come perno di catalizzazione e gestione dei flussi escursionistici dell'area "Uso – Croce a Veglia" e come ambiente rivolto all'erogazione di servizi di informazione escursionistica, naturalistica e dell'educazione ambientale;
- c)** mantenere il complesso efficiente e pulito, a promozione e tutela dell'immagine del Comune di Pescia, **attuando a proprie spese la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza, in particolare la manutenzione delle aree limitrofe al Rifugio, pulizia, sfalcio erba, la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, ecc;**
- d)** effettuare le attività necessarie per mantenere in efficienza l'approvvigionamento idrico
- e)** mantenere in perfetta efficienza tutto quanto gli verrà affidato, secondo il verbale di consegna, cioè opere murarie, infissi, impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a propriespese alla sostituzione di quelli a cui siano stati arrecati danni;
- f)** segnalare tempestivamente all'Ufficio di riferimento del Comune di Pescia eventuali interventi di manutenzione straordinaria che fossero ritenuti necessari;
- g)** non procedere ad opere di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di

pertinenza senza previa autorizzazione scritta da parte del Comune;

- h)** praticare prezzi per la ristorazione, il pernottamento e i servizi, sulla base di un appositissimo concordati preventivamente con il Comune di Pescia per ogni anno di esercizio;
- i)** dare informazioni sulla sentieristica locale con possibilità di tenere "in conto vendita" materiali e prodotti, astenendosi dall'espone o vendere altri beni non connessi con le finalità del rifugio e comunque non preventivamente autorizzati;
- j)** favorire e/o promuovere attività ed iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura, quali ad es.: manifestazioni, raduni, convegni, lezioni, ecc. valida rendere il Rifugio polo centrale dell'attività escursionistica e naturalistica dell'area;
- k)** favorire attività e servizi destinati alle famiglie, a bambini e ragazzi, alle scolaresche;
- l)** consentire le necessarie verifiche congiunte sulla gestione del rifugio ai tecnici del Comune di Pescia appositamente autorizzati;
- m)** condurre la propria attività gestionale nel rispetto di tutte le norme vigenti di carattere commerciale, amministrativo, finanziario, assicurativo e previdenziale, sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendio; a tali norme dovrà attenersi anche tutto il personale dipendente, di qualunque tipo e forma contrattuale, presente all'interno ed all'esterno del rifugio e coadiuvante alle attività di gestione;
- n)** inoltrare annualmente al Comune di Pescia una relazione recante i dati di afflusso al rifugio, con il numero dei pernottamenti effettuati;
- o)** provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività;
- p)** stipulare per l'intera durata della gestione una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile terzi con congruo massimale per danni derivanti dall'esercizio dell'attività e della conduzione dell'immobile e delle annesse aree esterne;
- q)** intestarsi i contratti di utenza (energia elettrica) e la tassa sulla rimozione dei rifiuti urbani

Il Comune di Pescia si riserva la possibilità di procedere alla risoluzione dell'attuale contratto qualora non fossero rispettati gli obblighi sopra descritti.

ART.5 ONERI DEL COMUNE DI PESCIA

Nei confronti del Gestore il Comune di Pescia assume i seguenti impegni:

- a)** esercitare il monitoraggio e controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura verificando eventuali inadempienze agli obblighi contrattuali, o eventuali problemi di interesse e coinvolgimento comune;
- b)** Incentivare 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 e il conferimento differenziato, ecc.
- c)** Incentivare nella preparazione dei pasti l'utilizzo di prodotti locali e biologici tipici del territorio;
- d)** Favorire attività ed iniziative di fruizione che creino opportunità di visita e di soggiorno al rifugio legate ad offerte specialistiche su tematiche inerenti le proprie specificità e competenze;
- e)** divulgare e promuovere, mediante i propri canali mediatici e di informazione le attività proprie del rifugio e del sodalizio per quanto compatibili con la natura, la montagna e gli scopi del rifugio.

PARTE III CONTRATTO DI GESTIONE

Art.6 PARTI CONTRAENTI

Il contratto di gestione, che farà riferimento al presente capitolato, sarà stipulato tra il Comune di Pescia nella persona del Dirigente competente e il Gestore quale persona fisica o quale rappresentante legale di società, ma comunque persona che assuma personalmente, senza alcuna

forma di delega, la gestione diretta della struttura e gli obblighi conseguenti.

Art.7 FORMA E DURATA DEL CONTRATTO

Il contratto avrà la forma di scrittura privata e dovrà essere registrato; gli oneri della registrazione saranno a carico del gestore.

La durata del contratto resta fissata in anni 5 (cinque) a partire dalla consegna formale della struttura al Gestore.

Il Comune di Pescia si riserva la possibilità di rinnovare il contratto. . Ambo le parti possono recedere dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi.

Art.8 CANONE ANNUO A CARICO DEL GESTORE DEL RIFUGIO

L'importo dovuto a questo Ente per la gestione del rifugio, pari ad euro 400,00 mensili, verrà corrisposto al Comune sotto forma di opere di manutenzione continuativa della strada di collegamento da "Rifugio Valdiflora" a "Rifugio Uso di Sotto" per 4 km lineari di strada sterrata, come da valutazioni in atti;

Il Gestore verserà un deposito cauzionale di € 1.200,00 pari a 3 mensilità del canone di gestione (€ 400,00) a garanzia della corretta restituzione del fabbricato alla scadenza contrattuale per eventuali danni alla struttura, impianti, arredi e attrezzature.

Art.9 DANNI A PERSONE E/O COSE

Il Comune di Pescia sarà sollevato da ogni responsabilità per qualsiasi evento dannoso possa verificarsi a carico del Gestore e del personale da questi eventualmente utilizzato durante l'espletamento dei servizi di cui al presente Capitolato. Analogamente sarà manlevato da qualsiasi richiesta di indennizzo che, a qualunque titolo, sia avanzata nei confronti del Gestore da soggetti terzi (clienti, fornitori, enti erogatori, ecc) in relazione all'espletamento dei servizi come specificato sopra.

A garanzia di tali manleve il Gestore dovrà stipulare congrue ed idonee polizze assicurative.

Art.10 VIGILANZA

Il Comune di Pescia, come previsto precedentemente, si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del Gestore delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento in gestione del rifugio.

Le persone preposte alla vigilanza sono il Dirigente del Servizio 2 - Servizi alla Persona e Gestione del Territorio o suo delegato.

Art.13 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Tutte le controversie derivanti dall'esercizio del contratto, comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo bonario di cui all'art.205 del Codice, saranno devolute al competente foro di Pistoia.

Art.14 CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Dopo la stipula del contratto e dopo i successivi adempimenti, avrà luogo la formale ed effettiva consegna dell'immobile costituente il "Rifugio Uso di Sotto", completo di tutte le sue pertinenze ed accessori, assieme al Verbale di consegna del Rifugio (inventario completo dei locali, delle

strutture, delle attrezzature, ecc.)

Art.15 RINVIO

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale si farà riferimento alle eventuali disposizioni di legge vigenti in materia, ove applicabili.

PARTE IV CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO E TEMPISTICA

I progetti di gestione, redatti in forma scritta, saranno valutati da una apposita commissione, in base ai seguenti criteri:

| Legenda Criteri | Punteggio massimo |
|---|--------------------------|
| Sulla base dei giorni di apertura settimanale per ristorazione e pernottamento (LU 5 punti – MA 5 punti – ME 5 punti –GI 5 punti –VE 5 punti –SA 5 punti – DOM 10 punti) | 40 |
| In merito alla presentazione di apposito progetto per l'efficientamento energetico e di riqualificazione dell'immobile | 20 |
| Per investimenti rivolti all'incentivazione del cicloturismo (bike / ebike) | 15 |
| Presentazione di un programma di attività rivolte: <ul style="list-style-type: none">• alla promozione e valorizzazione del territorio• all'organizzazione di eventi culturali / musicali• all'organizzazione di eventi enogastronomici | 10 |
| Gestione di campi estivi per ragazzi | 5 |
| Altre offerte proposte dal proponente | 10 |
| | |
| | |
| | Totale 100 |

Critério (%) di attribuzione del punteggio

| | |
|-------------------------|------|
| Pienamente adeguato | 100% |
| Buona adeguatezza | 80% |
| Sufficiente adeguatezza | 60% |
| Scarsa adeguatezza | 20% |
| | |

I plichi contenenti il progetto di gestione e i documenti allegati, dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Pescia (Piazza Mazzini, n.1) inderogabilmente entro le ore 12,00 del 23/02/2022. Farà fede la data del timbro postale o, se consegnati a mano direttamente all'ufficio protocollo, data e ora della consegna.

Il progetto di gestione del rifugio "Uso di Sotto" dovrà essere obbligatoriamente corredato, pena l'esclusione, dai seguenti documenti:

- Domanda di partecipazione, debitamente compilata;
- Progetto di gestione;
- Curriculum vitae;
- Copia documento di identità, in corso di validità, del proponente/rappresentante legale.

Informativa sul trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 30.03.2003, n. 196, come modificato ed integrato con D.Lgs.10/08/2018, n. 101 recante recepimento del regolamento U.E. 2016/679, i dati personali forniti dai proponenti saranno raccolti dall'Ufficio Cultura e Turismo per la finalità di gestione del presente avviso e potranno essere trattati presso una banca dati autorizzata. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione.

La presentazione della proposta implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato al Servizio 2 - Servizi alla Persona e Gestione del Territorio del Comune di Pescia, preposto alla conservazione delle domande e all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento del presente procedimento