

CAPITOLATO SPECIALE

BANDO PER LA LOCAZIONE COMMERCIALE DEL

RIFUGIO ALPINO “MALGA ERVINA” PERIODO 2026-2032

con possibilità di proroga periodo 2032-2038

Art. 1 - Premesse

Il Comune di Paspardo (BS), di seguito denominato “Comune”, è proprietario di un immobile presso la Malga Ervina in Comune censuario di Valdaone (TN).

Essendo intenzione del Comune valorizzare l’immobile sopraccitato a servizio e per lo sviluppo del turismo escursionistico di montagna, sussiste la necessità di affidare a soggetti esterni, in possesso di adeguata qualifica e specializzazione nell’ambito della ricettività di tipo non alberghiero, la gestione del rifugio.

Art. 2 - Finalità dell’affidamento in gestione

Gli obiettivi che il Comune di Paspardo intende perseguire con l’apertura al pubblico del rifugio sono essenzialmente i seguenti:

- offrire una struttura di appoggio e un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti e scialpinisti impegnati in gite, trekking, etc.;
- promuovere l’attività escursionistica nell’area e nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell’ambiente naturale e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale;
- favorire e promuovere, con incontri, visite e soggiorni presso il rifugio, attività di educazione ambientale e attività di studio e ricerca e/o campi lavoro sui temi della montagna e sugli aspetti naturalistici, storici e culturali dell’area e del territorio di riferimento.

Art. 3 - Oggetto della locazione

Oggetto della locazione è la gestione dell’immobile denominato “Rifugio Malga Ervina” - sito nella omonima località a quota 2056 mt slm in Comune di Valdaone, costituito da:

fabbricato di due piani fuori terra costituito da n° 9,5 vani per una superficie netta di circa mq. 186,05 (Superficie lorda di pavimento, compresi i muri perimetrali, pari a 174,267 per il piano terreno, 174,267 mq per il piano primo);

area pertinenziale scoperta di mq. 975,40 (fascia di terreno pertinenziale particella determinata in 10 mt calcolati su ogni lato di tali immobili), ed il mappale 1078 rudere.

Accesso: sentiero (circa 45 minuti a piedi dal parcheggio auto) per i normali frequentatori.

- 1) Il fabbricato, classificabile quale "rifugio alpino" e in fase di iscrizione al registro Trentino dei rifugi, dispone di spazi attrezzati per il ricovero e pernottamento di circa 20 ospiti occasionali; il numero degli ospiti è ampliabile attraverso opere edilizie sugli spazi esistenti anche per ricavare un adeguato locale per il gestore o il personale di servizio.
- 2) Il fabbricato viene dato in locazione unitamente alla fascia perimetrale pari a 10 mt e al fabbricato a rustico mappale 1078 cat. F/2, nello stato di fatto in cui si trova ed il locatario lo accetta senza riserve alcuna, per la esclusiva destinazione a rifugio escursionistico. E' espressamente vietato adibire l'immobile ad altri usi. I confini delle aree di uso del rifugio, saranno individuate in sede di verbale di consegna.
- 3) Le parti con separato inventario redatto dal dipendente comunale responsabile del servizio e regolarmente da essi sottoscritto, si danno atto dello stato e grado di consistenza del fabbricato, degli infissi, degli impianti, dell'esistenza e dello stato dei mobili, arredi, suppellettili, degli utensili ed attrezzi, dei materiali.

Si evidenzia che l'immobile di cui trattasi verrà affidato in gestione con gli arredi e i suppellettili esistenti nella struttura, dunque sarà cura del soggetto aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto di quanto necessario per lo svolgimento della propria attività, senza nulla poter successivamente pretendere dall'Amministrazione Comunale.

Il gestore deve provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti e attrezzature (impianto elettrico, fognario, idrotermosanitario ecc.) così come presenti attualmente. Eventuali aggiunte o migliorie devono essere preventivamente autorizzate dal Comune di Paspardo.

Il rifugio potrà essere candidato ad appositi bandi di contributo per essere interessato da importanti lavori quali: adeguamento dell'impianto esistente con riutilizzo dell'energia prodotta dal fotovoltaico con consumo in loco, impianto fognario di fitodepurazione, realizzazione nuovo impianto idrico da sorgente sotterranea con sistema di accumulo, distribuzione e potabilizzazione.

Il rifugio, per il corretto e regolare funzionamento, **necessita di un generatore, a benzina o diesel, che dovrà essere fornito dal gestore della potenza scelta dallo stesso;** tale apparecchiatura, per la quale esiste la predisposizione per il collegamento all'impianto elettrico, deve essere posizionata all'esterno dell'edificio. La proprietà del generatore rimane in capo al gestore che deve provvedere alle relative opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attualmente l'edificio è sprovvisto di fornitura d'acqua per uso alimentare. La fornitura avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario; è presente un impianto di recupero dell'acqua piovana. L'utilizzo di tali acque è a uso NON POTABILE e il gestore deve assicurare la corretta informazione degli utenti che utilizzano la struttura (bagno). Sono a carico del gestore le opere e spese di

manutenzione e pulizia della vasca.

Attualmente l'immobile è provvisto di impianto di trattamento dei reflui fognari con vasca IMHOFF. Le operazioni e le spese di pulizia delle tubazioni e lo svuotamento, almeno annuale, di tale vasca sono a carico del gestore che deve mantenere presso la struttura il libretto (o registro) degli interventi di manutenzione e svuotamento. Tale registro deve essere riconsegnato al Comune al termine della locazione e essere sempre presente per eventuali ispezioni e controlli degli enti competente (Provincia e Comune). Completa l'impianto di fognatura e smaltimento dei reflui anche un dispositivo disoleatore; anche per tale dispositivo competono al gestore le operazioni di manutenzione ordinaria periodica per il corretto funzionamento, lo svuotamento e gli oneri di conferimento e smaltimento dei rifiuti.

Presso l'edificio è presente un camino a legna: il locatario deve provvedere, a propria cura e spese, con la manutenzione e la pulizia, compresa quella dalla canna fumaria almeno annualmente e comunque come stabilito dalle norme **UNI 10683**, redigendo e conservando ogni documento necessario a garantire il perfetto funzionamento ivi compreso il registro o il libretto di manutenzione, se necessario, secondo le norme di settore.

Per la gestione del ciclo dei rifiuti si fa presente il servizio pubblico di ritiro e conferimento dei rifiuti non raggiunge l'immobile oggetto di locazione. Il gestore dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese al conferimento, di tutti i rifiuti in maniera differenziata. Per tale servizio è pertanto applicabile la tariffa rifiuti come stabilita dal Comune di Valdaone annualmente nonché i relativi regolamenti.

Le caratteristiche distributive dell'immobile sono indicate negli elaborati grafici allegati al presente capitolato.

Art. 4 - Attività di somministrazione di alimenti e bevande

Per l'attivazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande il locatario deve essere in possesso delle autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni legislative (R.D. 18/06/1931 n. 773 e disposizioni della normativa trentina. Il locatario deve inoltre presentare la SCIA di inizio attività della somministrazione di alimenti e bevande. I requisiti richiesti per la somministrazione di alimenti e bevande devono essere validi per tutto il periodo di vigenza della locazione.

L'Amministrazione Comunale è sollevata da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione, comprese quelle fiscali.

Art. 5 -Durata dell'affidamento

La locazione riguarderà **gli anni 2026-2032**, (con possibilità di proroga per ulteriori anni se i ovvero dal **2032 al 2038**) con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto, senza obbligo di disdetta alcuna alla scadenza e senza alcuna facoltà di richiesta riferita all'avviamento commerciale

e simili, servizi di custodia o altri incrementi commerciali o di valore, essendosi di tutto ciò tenuto conto nel corrispettivo definito in sede di gara.

Pertanto il locatario, alla scadenza della locazione, dovrà presentare la SCIA di cessazione di attività di somministrazione di alimenti e bevande e restituirà gli impianti e gli immobili oggetto della presente locazione.

Il servizio, oggetto della locazione, per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente documentati.

È escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future locazioni.

Entro 15 (quindici) giorni dopo la scadenza, il bene demaniale e le relative attrezzature e pertinenze, saranno riconsegnati al Comune, mediante verbale di riconsegna; nel verbale stesso sarà fatto risultare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e pertinenze restituite.

Art. 6 - Proroga del contratto.

Il contratto potrà essere rinnovato tacitamente una sola volta per ulteriori sei anni, qualora le parti non presentino reciprocamente espresso rifiuto entro il 31/12/2031.

Qualora la locazione venisse prorogata sarà soggetta a tutte le clausole contenute nel presente capitolato. Il corrispettivo richiesto sarà uguale al corrispettivo pagato per il periodo precedente, adeguato all'aumento indice ISTAT per le famiglie.

Art. 7 – Canone di locazione

La locazione è a titolo oneroso.

Tenuto conto delle considerazioni tecnico economiche riportate negli atti comunali di indirizzo riguardanti le precedenti locazioni, il canone base posto a base di gara, è fissato in **€ 4.500,00** (euro quattromilacinquecento/00) oltre IVA 22% all'anno.

Il canone contrattuale da versare al comune di Paspardo per la gestione del servizio sarà fissato dalla percentuale in aumento offerta in sede di gara, commisurata sull'importo annuo posto a base d'asta.

Il canone sarà versato in due rate, con scadenza: **15 agosto e 15 ottobre di ogni anno, e sarà oggetto di fatturazione da parte dell'Ente.**

In caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto, ovvero, se più elevata, nella misura del tasso legale.

Sono a vantaggio esclusivo del locatario-gestore tutti i proventi che ricaverà dalla somministrazione di cibi e bevande, da pernottamenti e da altri eventuali servizi e prestazioni. Tenuto conto della natura amministrativa del contratto/convenzione in argomento, si attesta che, durante la locazione e al termine della stessa, nulla dovrà il Comune al locatario; pertanto, a titolo puramente esemplificativo, il locatario non avrà alcun titolo al pagamento di indennità

di avviamento, custodia di qualsiasi titolo e natura o incrementi commerciali di sorta.

Il mancato pagamento del canone nei termini previsti consente al Comune di avvalersi della facoltà di riscuotere a semplice richiesta, senza necessità di preventiva comunicazione all'aggiudicatario, la garanzia depositata di cui all'art. 9, con le conseguenze previste nel dedicato tratto del presente bando.

Art. 8 - Apertura stagionale

E' prescritta l'apertura della struttura come segue:

- ininterrottamente ed obbligatoriamente nel periodo dal 20 giugno al 20 settembre. In tale periodo il gestore deve assicurare l'apertura presidiata del rifugio durante tutti i fine settimana, tutti i giorni festivi infrasettimanali, nonché durante l'intero mese di agosto. La data di apertura stagionale potrà essere anticipata e parimenti la data di chiusura potrà essere posticipata a piena discrezione del locatario, salva comunicazione preventiva al Comune.
- In ulteriori giornate, da specificare in sede di offerta, a libera scelta del gestore.

Nel periodo di apertura obbligatoria il gestore deve assicurare l'apertura continua del rifugio tutti i giorni sia festivi che infrasettimanali.

E' facoltà del gestore tenere aperto e presidiato il rifugio per un maggior numero di giorni ed anche in modo continuo durante il periodo di apertura stagionale; detti tempi dovranno essere indicati in sede di documentazione da allegare alla domanda di partecipazione alla gara.

Il locatario potrà, inoltre, sotto la sua totale responsabilità e previa comunicazione a Comune di Paspardo (da effettuarsi in forma scritta, con almeno una settimana di anticipo), aprire il rifugio, di propria iniziativa o su richiesta, durante il periodo di "chiusura stagionale"; in ogni caso il gestore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi all'utilizzo della struttura in condizioni stagionali non ottimali e si assumerà ogni responsabilità in merito a detto rischio.

Art. 9 - Garanzia - Deposito cauzionale

A garanzia del pieno adempimento degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario deposita - prima della firma del contratto - idoneo e valido assegno circolare d'importo pari ad una volta e mezzo il valore dallo stesso offerto in sede di gara quale canone annuo di locazione, a garanzia dell'adempimento delle obbligazioni del conduttore, del pagamento del canone di locazione e per l'eventuale risarcimento di danni arrecati ai beni del Comune. In caso di riscossione dell'assegno da parte del Comune per una delle motivazioni suddette, l'aggiudicatario è tenuto entro e non oltre 30 giorni dalla data di relativa comunicazione da parte del Comune - al deposito di nuovo assegno, nelle medesime forme, d'importo sufficiente a ricostituire l'iniziale valore previsto dal presente bando; in caso di mancato adempimento nei termini, il contratto si ritiene ipso iure risolto.

Art. 9 - Periodo di chiusura

Durante i periodi di chiusura il locatario-gestore dovrà lasciare i locali e gli arredi in perfetto aspetto di ordine e pulizia nonché provvedere con le operazioni di svuotamento dell'impianto idrico con la relativa messa in sicurezza per evitare che il fluido interno geli e provochi la rottura delle tubazioni.

Il locatario-gestore è tenuto alla sorveglianza del rifugio anche nel periodo di chiusura, mediante periodiche visite di controllo, in particolare nella stagione invernale, per quanto riguarda gli impianti idrico, sanitario e riscaldamento. Nessun compenso gli è dovuto in seguito a tale sorveglianza.

Durante il periodo di chiusura, alpinisti e comitive che desiderassero soggiornare, dovranno essere accompagnati dal gestore o persona di fiducia da lui incaricata, che potrà farsi equamente retribuire per il servizio prestato.

In ogni caso, il gestore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi al non utilizzo della struttura dovendo attivare ogni azione necessaria a evitare danni al fabbricato ed ai suoi impianti dovuti alla stagione invernale.

ART. 10 - Autorizzazioni

Tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, C.P.I., autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in locazione e, più in generale, di ogni altra funzione-servizio complementare, che si intende attivare, devono essere acquisiti a cura e spese del locatario, che manleva il Comune di Paspardo da ogni responsabilità in merito.

Il locatario non può dare avvio all'attività o porzioni di essa se prive di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificati sopra elencati o quant'altro prescritto dalla legge.

Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della locazione, decadono automaticamente alla scadenza della locazione stessa, senza che il locatario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo. Sottoscrivendo il contratto di locazione, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili.

Qualora sia accertato presso la struttura comunale nel suo complesso, l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione o la manomissione di impianti e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, il Comune di Paspardo ha facoltà di procedere alla revoca immediata della locazione, anche in pendenza dell'esito del procedimento

penale, e ciò in danno del locatario che rimane, al riguardo, l'unico responsabile rispetto al Comune.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante della Società locataria, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di locazione e non sono trasferibili essendo vincolate alla attività dell'impianto oggetto della presente locazione.

Art. 11 - Oneri a carico del Comune di Paspardo

- provvedere alla manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti in ragione della priorità degli interventi e delle risorse di bilancio disponibili, in tempi congrui e possibilmente in modo tale da non arrecare disagio all'attività di gestione;
- dare adeguata informazione, tramite i propri uffici dell'apertura al pubblico del rifugio;
- divulgare e promuovere, mediante i propri uffici le attività e le iniziative proprie del rifugio, al fine di incrementare le opportunità di visita e di soggiorno presso la struttura;
- collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore e l'organizzazione di servizi turistici aggiuntivi per l'utenza, quali escursioni, attività ricreative, sportive e didattiche, incontri divulgativi su temi specifici dell'area, mostre, etc.;
- consentire la distribuzione e la vendita di materiale vario finalizzato alla promozione dell'escursionismo, della montagna e del patrimonio naturale, storico, artistico, archeologico e culturale dell'area e del territorio contiguo;
- promuovere, 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 differenziata, etc;
- Il Comune infine rilascerà nei tempi previsti per legge le autorizzazioni amministrative di propria competenza necessarie per lo svolgimento delle attività previste.

Art.12 - Obblighi del locatario

Il locatario - persona fisica è qualificato gestore del rifugio; il locatario diverso da persona fisica è tenuto ad indicare il responsabile del rifugio che assumerà la veste di gestore.

Sono a carico del locatario:

- a) gestire il rifugio con propria organizzazione, in forma autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi e con esclusiva propria responsabilità, in armonia con le norme regionali che disciplinano l'attività ricettiva non alberghiera delle strutture alpinistiche e con quelle statali di pubblica sicurezza;
- b) l'ordinaria minuta manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile.

- c) l'accurata pulizia degli stabili e delle adiacenze indicate nella planimetria allegata;
- d) le imposte di gestione, le tasse per le autorizzazioni e licenze, ogni altro onere fiscale attinente alla gestione;
- e) il riscaldamento, l'illuminazione, i trasporti, la tassa sui rifiuti e ogni altro onere dipendente dalla gestione;
- f) utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano;
- g) a gestire l'area circostante di pertinenza, oggetto di locazione, ripulendola da eventuali rifiuti e tagliando l'erba ogni qualvolta raggiunga i cm. 10 di altezza
- h) garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura (compresi impianti, attrezzature, arredi e suppellettili), nonché dell'area esterna di pertinenza, nonché provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti, con periodici trasporti a valle presso l'isola h24 o il punto di raccolta che verrà individuato;
- i) segnalare tempestivamente al Comune di Paspardo la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal Comune, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- j) 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 Paspardo, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- k) 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;
- l) a comunicare al Comune di Paspardo il nominativo del Responsabile, il suo indirizzo ed il numero telefonico presso il quale sarà reperibile, e un indirizzo mail.
- m) garantire un'apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata almeno pari al periodo minimo obbligatorio fissato dal Comune di Paspardo, incrementato dei giorni di apertura proposti in sede di gara, allegato alla domanda di locazione del rifugio;
- n) garantire l'apertura del rifugio su richiesta del Comune di Paspardo, formulata con preavviso di almeno 10 giorni, per lo svolgimento di attività connesse alle finalità istituzionali dell'Ente (attività di educazione ambientale, ricerca, ecc...) per almeno

- CINQUE giornate.** nell'arco di ciascun anno della locazione, nonché in occasione dell'esecuzione di eventuali lavori;
- o) applicare una scontistica del 20% sul listino prezzi ai cittadini residenti nel Comune di Paspardo, a fronte dell'esibizione di documento identificativo in corso di validità indicante la residenza.
 - p) mantenere in buone condizioni igieniche coperte e biancheria (federe, coprimaterassi e sacchi lenzuolo) e assicurarsi che gli ospiti facciano obbligatoriamente uso di sacco-lenzuolo, curando di disporne sempre in quantità sufficiente per poterne vendere a prezzo equo a coloro che ne fossero sprovvisti;
 - q) assicurare la possibilità di un pernottamento di fortuna, o almeno di un ricovero, ai visitatori che ne facessero richiesta dopo il tramonto, facendo conto sul loro spirito di adattamento. In caso di raggiunta capienza del rifugio, è fatto salvo il diritto di precedenza per gli infortunati, per il personale di soccorso e per le maestranze impegnate in lavori al rifugio; praticare, nel periodo di apertura stagionale, i prezzi indicati nel tariffario affisso all'interno del rifugio, in posizione di immediata e chiara visione;
 - r) provvedere agli adempimenti di cui alla L.R. 22/1995, in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche del rifugio;
 - s) dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio contiguo e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi e alle condizioni di allenamento richieste;
 - t) comunicare preventivamente al Comune di Paspardo tutte le iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura (manifestazioni, raduni, convegni, corsi, ecc...), alle quali il Comune potrà negare lo svolgimento solo in caso di incompatibilità con le finalità proprie e della struttura e per gravi motivi (sicurezza delle persone e delle cose, ecc..);
 - u) alla chiusura stagionale 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;
 - v) durante il periodo di chiusura invernale, provvedere a visite periodiche della struttura, senza alcuna richiesta di rimborso spese, al fine di controllare e garantire la piena funzionalità del ricovero invernale (arredi, fonte di calore);
 - w) presentare annualmente agli uffici del Comune di Paspardo una relazione sull'andamento delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso al rifugio, del numero dei pernottamenti effettuati e del numero di coperti serviti;
 - x) provvedere a proprie cure e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc... a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività;
 - y) garantire l'apertura del rifugio anche per tutto il periodo, superiore ai 150 giorni richiesti,

offerto in sede di gara.

- z) Garantire la disponibilità dell'immobile in caso di opere che dovranno essere eseguite da parte del Comune anche al fine di garantire il rispetto di esecuzione e rendicontazione di contributi assegnati all'Ente; tali tempistiche e periodi di esecuzioni delle opere saranno concordati tra gestore e Comune anche al fine di non interrompere il periodo di gestione della stagione previsto tra il 15 giugno e il 15 settembre.

Art. 13 - Ulteriori norme di gestione a carico locatario

Il locatario-gestore è tenuto a rispettare e far rispettare nel bivacco severo costume civile, perfetto ordine, accurata pulizia. Deve anche, in particolare, far rispettare e rispettare tutte le norme di Pubblica Sicurezza.

- 1) Il locatario-gestore deve esporre nei locali di solito più frequentati ed in esposizione di comoda visione e consultazione:
 - il regolamento generale dei visitatori
 - il libro delle ascensioni
 - il libro dei reclami.
- 2) E' assolutamente vietato pretendere da chiunque entri nel rifugio l'obbligo di effettuare delle consumazioni anche se minime, per il solo fatto di sostare nello stesso. Il passante ha l'obbligo di pagare al gestore i soli servizi richiesti e nessun altro.
- 3) Il locatario-gestore è tenuto a presentare all'incaricato dell'Amministrazione Comunale, il libro reclami e fornire qualsiasi ragguaglio e notizia venisse richiesta, a consentire allo stesso visite, ispezioni e controlli.
- 4) Il locatario-gestore dovrà dotarsi delle bandiere dell'Unione Europea e di quella Nazionale, ed eventualmente ove previsto quello della Provincia autonoma di Trento, che dovranno essere esposte giornalmente dall'alba al tramonto: non è consentita l'esposizione di nessun altro simbolo o emblema se non autorizzato dal comune.
- 5) In dipendenza di quanto previsto e stabilito nel precedente punto resta inteso che il locatario-gestore assuma personalmente ogni qualsiasi correlativa obbligazione e responsabilità verso terzi, sia di ordine pubblico che privato e, che in particolare, assuma a proprio nome, cura e carico tutte le spese relative all'esercizio ordinario della gestione del rifugio, alla provvista dei cibi e bevande, ecc. alle prestazioni di servizi vari.
- 6) Il locatario ha la facoltà di proporre al Comune, che ha facoltà insindacabile di accettare, la realizzazione di opere per il migliore funzionamento della struttura.

Art. 14 - Primo soccorso

Dovrà essere tenuta a cura del gestore, opportuna dotazione di medicinali che potranno essere

usufruiti, dagli interessati sotto la loro diretta personale responsabilità e dietro compenso al gestore.

In caso di infortunio alpinistico il locatario-gestore che non sia in grado di portare direttamente soccorso, farà richiesta di intervento alla più vicina "squadra di soccorso alpino", ovvero chiederà aiuto al centro abitato più vicino servendosi del mezzo più utile, e se necessario di personale. Trattandosi di incidente mortale ne darà immediato avviso alla più vicina autorità di P.S. ed al Comune. Il locatario-gestore, nel caso sopra visto, ha comunque il dovere di prestare la più ampia collaborazione ed il massimo possibile aiuto.

Art. 15 – Responsabilità del locatario.

Il Locatario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del servizio in oggetto, sollevando e manlevando il Comune per qualsiasi danno o inconveniente prodotto a terzi nell'espletamento del servizio in oggetto, ragione per cui il Comune rimane estraneo da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

La responsabilità in capo al locatario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della locazione, anche dopo la scadenza della stessa.

Per l'esercizio del pubblico servizio in oggetto, il Locatario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi, precisandosi che l'Amministrazione Comunale si ritiene estranea da qualsiasi responsabilità di gestione per quanto concerne il rapporto di lavoro. Inoltre, il Comune intende rimanere indenne e sollevato da ogni e qualsiasi responsabilità per molestie o proteste di terzi, tra essi compresi i frequentatori degli impianti, in dipendenza di danni e pregiudizi derivanti dalla inosservanza da parte del Locatario e dei suoi eventuali dipendenti o incaricati, delle norme legislative e regolamentari che comunque presiedano all'agibilità, esercizio e gestione degli impianti

Art. 16 - Tutela di terzi e cose- assicurazioni

Sono a carico del gestore tutte le spese per la stipula delle polizze fidejussorie e assicurazioni richieste dal Comune di Paspardo a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali assunti e della restituzione del rifugio in condizioni di efficienza alla scadenza del contratto e di responsabilità civile.

Il locatario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o danno subito da terzi in relazione all'attività esercitata ed in caso di danno provocato a cose, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte del Comune.

Prima della stipula del contratto il locatario dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne il comune da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività di gestione e conduzione del rifugio, con massimale unico non inferiore ad € 2.000.000,00.

Dovrà inoltre stipulare apposita polizza per la copertura del rischio incendio commisurata al valore

del fabbricato, che a tal fine si indica in € 400.000,00.

Art. 17 – Deposito cauzionale/fideiussione

Il Locatario, prima della sottoscrizione del relativo contratto locazione, deve costituire un deposito cauzionale **pari al 150% del canone annuo dovuto**, IVA compresa.

La cauzione deve essere corrisposta mediante versamento alla Tesoreria Comunale, secondo le norme vigenti in materia, ovvero mediante accensione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata pari a quella della locazione, a copertura degli interessi dell'Amministrazione, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto. Tutte le somme prelevate dalla cauzione dovranno essere reintegrate dall'aggiudicatario entro giorni trenta dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la decadenza dalla locazione dopo un mese dalla messa in mora senza esito.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile, e dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Detta cauzione o polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dal Comune contestualmente al verbale di riconsegna delle attrezzature e dell'immobile medesimo se lo stesso avrà esito favorevole o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere. Il presente dispositivo viene costituito a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni poste a carico del gestore nonché del pagamento delle eventuali penali. La cauzione non potrà essere imputata in conto canone.

La cauzione definitiva come in precedenza indicata potrà essere riscossa dal Comune anche per i danni che potrebbero essere causati dall'imperizia e incuria nella gestione dell'immobile da parte del locatario.

Il deposito cauzionale viene effettuato anche per garantire eventuali sanzioni per il mancato adempimento degli obblighi inerenti la gestione della struttura nonché le relative pratiche autorizzative (ad esempio AUA per gli scarichi fognari ecc...).

L'escussione della polizza comporta l'immediato reintegro della stessa entro 30 (trenta) giorni. È fatta salva comunque la facoltà dell'Ente di rescissione del contratto per il caso indicato in precedenza nonché per il mancato deposito della polizza fideiussoria o il deposito di polizza non valida per l'Ente.

Art. 18 - Divieto di sub locazione

Il gestore non potrà cedere la locazione, né sublocare o subaffittare, in tutto o in parte, i beni

concessi in uso.

All'atto di sottoscrizione del contratto, il gestore dovrà confermare i nominativi, già indicati in sede di gara, di eventuali altri principali ed abituali persone incaricate dallo stesso per le attività di conduzione e presidio del rifugio.

Sono consentite esclusivamente variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società) o variazioni della compagine societaria (ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) che comunque non determinino l'elusione del divieto stabilito al comma precedente.

Art. 19 - Controllo della regolarità del mantenimento delle attività e dell'immobile

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del locatario degli obblighi derivanti dal presente capitolato; il locatario è tenuto a fornire agli incaricati del Comune la propria incondizionata collaborazione.

Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un dovere del locatario, in ordine all'efficiente gestione del servizio, o di ogni e qualsiasi altro onere imputabile allo stesso sulla base del presente capitolato, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, l'Amministrazione Comunale contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il locatario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, l'Amministrazione comunale potrà, con atto motivato, irrogare le penalità previste dal presente capitolato.

Art. 20 - Infrazioni e controversie

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio del Comune, a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato, comporteranno l'applicazione di una penale di **€ 100,00**. (cento euro) con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del Responsabile del Servizio su conforme deliberazione della Giunta Comunale.

In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione con le stesse modalità di una doppia penale. Il Comune si riserva la facoltà di far eseguire da altri il mancato o trascurato servizio a spese del locatario.

Il pagamento della penale, opportunamente notificata al locatario, dovrà avvenire entro i termini della comunicazione e comunque non oltre il 60° giorno dalla notifica della comunicazione di contestazione dell'inadempimento.

In caso di recidività delle inadempienze il Comune di si riserva la facoltà di procedere con la revoca la revoca della locazione con risoluzione del contratto.

Art. 21 - Risoluzione e decadenza contrattuale

E' fatto divieto al locatario di cedere o di subappaltare la gestione, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.

Il locatario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 c.c.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrrà, ai sensi dell'articolo 1456 codice civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

Il Comune potrà comunque promuovere in qualsiasi momento la revoca della locazione con risoluzione del contratto, nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- inosservanza delle norme contenute nel presente capitolato;
- mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- interruzione del servizio;
- qualora il locatario riporti condanne per reati nei confronti del concedente;
- messa in liquidazione della locataria;
- il gestore o i suoi dipendenti, collaboratori o volontari pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità comunali;
- qualora il locatario dimostri incapacità manifesta nella gestione del servizio;
- motivi che rendano incompatibile la gestione, totale o anche solo parziale, della struttura da parte del locatario e che siano previsti dalle leggi vigenti;
- recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel caso di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;
- mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente;
- azioni od interventi del locatario o di suoi dipendenti e/o agenti che comportino
- discredito all'immagine del Comune di Paspardo;
- intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico della locataria con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
- gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà comunale, per imperizia e/o colpa del locatario e/o ditte prestatrici di servizi;
- ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi
- dell'art. 1453 del c.c.

Il verificarsi di una delle condizioni sopra citate legittima l'Amministrazione ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

Il provvedimento di revoca potrà essere adottato dal Comune di Paspardo dopo la contestazione degli addebiti e tenendo conto delle giustificazioni che il locatario avrà presentato entro il termine di 15 giorni dalla data della contestazione.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni alle strutture o agli immobili, il Comune di Paspardo si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione.

E' fatto obbligo al gestore di provvedere al versamento delle spese così sostenute dal Comune entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa.

In caso di inosservanza il Comune di Paspardo ha diritto a revocare con decorrenza immediata la locazione. E' fatto salvo il diritto del Comune stesso ad ottenere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Art. 22 - Recesso

Il Comune potrà recedere dalla locazione in ogni momento, con motivata deliberazione della Giunta Comunale per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto.

Il recesso comporta l'obbligo di indennizzare il locatario del mancato guadagno fino al termine di scadenza della locazione, calcolato sulla base del reddito aziendale denunciato ai fini fiscali per l'anno precedente a quello in cui il recesso è deliberato.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

L'affittuario potrà recedere anticipatamente dal contratto corrispondendo una penale così quantificata:

- a) comunicazione di recesso nei periodi novembre – gennaio: penale corrispondente al 30% delle rate non scadute (per rate non scadute si intendono tutte le annualità sino alla naturale scadenza del contratto);
- b) comunicazione di recesso nei periodi febbraio – ottobre 50% delle rate non ancora scadute. Saranno dovute anche le rate già scadute ed eventualmente non pagate alla loro naturale scadenza.

Art. 23 - Sospensione della gestione

La locazione in uso del rifugio è vincolata all'esercizio della gestione dello stesso, che non potrà essere interrotta o sospesa dal locatario per nessun motivo, salvo cause di forza maggiore.

In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'immobile da parte del locatario, il Comune potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, al locatario per l'esecuzione d'ufficio del servizio (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere

alla revoca, di diritto, della locazione.

Art.24 - Consegna dei beni

L'atto di presa in carico del rifugio sarà, obbligatoriamente, proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il locatario e un rappresentante del Comune. L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, che dovrà essere allegato al disciplinare di locazione.

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio, ogni anno, a conclusione del periodo di apertura stagionale, verrà effettuata una ricognizione della struttura con la verifica dell'inventario sopradetto.

Alla scadenza della locazione sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna del bene al Comune.

Al termine della convenzione eventuale materiale acquistato dal locatario ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la facoltà di acquisizione da parte del Comune, previa valutazione economica in accordo tra le parti.

Il Comune manterrà il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio e personale incaricato del Comune avrà facoltà di accedervi per compiere verifiche e azioni tecniche, anche in assenza del gestore, ma dandogliene notizia, possibilmente in anticipo.

E' fatto divieto al gestore di consegnare le chiavi del complesso a terzi.

Art. 25 - Forma del contratto

Il contenuto del presente capitolato e le eventuali condizioni aggiuntive contenute nel bando di gara e negli atti deliberativi comunali di indizione della relativa gara, costituiscono lo schema di contratto per la locazione del servizio pubblico in argomento.

Di stabilire che il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata con modalità elettronica a pena di nullità, cura dell'Ufficiale rogante dell'amministrazione aggiudicatrice.

Tutte spese per la eventuale registrazione saranno a carico del locatario.

Art. 26 – Accettazione del capitolato

La partecipazione alla gara comporta l'integrale ed incondizionata accettazione del presente capitolato e degli atti connessi e/o richiamati.

Per quanto non previsto dal presente capitolato si fa riferimento al Codice Civile, alle norme in materia di organizzazione degli enti locali e alle norme di settore.

Art. 27 – Contratto per la locazione del servizio

Il contenuto del presente capitolato e le eventuali condizioni aggiuntive contenute nel bando di gara e negli atti deliberativi comunali di indizione della relativa gara, costituiscono lo schema di contratto per la locazione del servizio pubblico in argomento.