CONCESSIONE DELLA GESTIONE
DELL'OSTELLO PER LA GIOVENTU' e DELLA PISTA DI FONDO
IN VIA CASA CORTI

- CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO –

approvato con
Deliberazione della Giunta Comunale n. 67 del 01.08.2017

Art. 1
Oggetto della concessione

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione, affidata mediante gara ad evidenza pubblica:

- dell'ostello per la gioventù in via Casa Corti, 2 – Valbondione - cat. cens. Lizzola, fg. 9, mapp. 2875, sub. 1-2, meglio rappresentato e descritto nelle allegate schede catastali **(cfr allegati 1-2)**, compresa la relativa area pertinenziale;
- della pista di fondo nei pressi dell'ostello, omologata FISI cert. n. 07/052/AC/F, meglio rappresentata nella relativa planimetria allegata **(cfr allegato 3)**.

Ostello per la gioventù

L'immobile costituente l'ostello verrà consegnato completo degli impianti tecnologici funzionanti (elettrico, igienico-sanitario, metano, termico e antincendio) munito di idonea segnaletica di sicurezza ed arredato, fatto salvo quanto indicato nel seguito.

Il Comune si impegna, a propria cura e spese, a far eseguire:

1. interventi di sistemazione del camminamento esterno (già in corso di esecuzione);
2. arredo del piano terra (bar e sala da pranzo);
3. interventi di manutenzione e messa a norma della struttura (adeguamento strutturale, impiantistico e di arredamento) al fine di poter presentare la SCIA ai fini antincendio per elevare la capacità ricettiva da 25 a 64 posti letto; in particolare sono previsti: verniciature e tinteggiature interne ed esterne, fornitura di n. 64 nuovi letti con materassi, opere murarie di adeguamento delle strutture, sostituzione e posa in opera di porte REI, installazione di sistema di allarme antincendio, posa in opera segnaletica antincendio e prove idranti ed adeguamento dell'impianto ascensore.

Gli interventi di cui ai punti 2 e 3 come da progetto di fattibilità tecnica ed economica a firma dell'arch. Giorgio Runchi in corso di stesura.

Gli interventi di cui ai punti 1 e 2 saranno terminati prima della consegna dell'immobile al Gestore a seguito della procedura di affidamento.

Gli interventi di cui al punto 3 verranno completati entro il 30.06.2018, e comunque previo accordo con il GESTORE circa la data di inizio lavori . Gli stessi avranno durata massima pari a 60 gg, senza che il GESTORE possa pretendere il riconoscimento di alcun danno.

Il Comune attesta e garantisce:

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

- che l'immobile è idoneo per lo svolgimento dell'attività di ostello per la gioventù ed è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Valbondione in data 26.12.1999;
- che è in corso di presentazione la SCIA ai fini antincendio secondo i disposti del D.P.R. 151/2011, con oneri a carico del Comune di Valbondione;
- **che l'immobile ha una capienza pari a 25 posti letto; tale numero potrà essere elevato, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari e delle prescrizioni antincendio, nel corso della definizione della pratica antincendio fino al valore di 64 posti letto a far data dal termine dei lavori di cui al precedente punto 3;**
- che l'impianto igienico-sanitario, metano, termico e antincendio è dotato di certificazione di conformità in data 08.05.2000 a firma dell'idraulico Rodigari Lorenzo;
- che l'impianto elettrico è dotato di certificazione di conformità in data 24.11.2000 a firma dell'elettricista Fornoni Giuseppe;
- che l'ascensore è dotato di matricola n. 08/02 (prot. 1820/02 del 07.05.2002);
- che l'immobile è dotato di collaudo statico a firma del dott. ing. Marzani Mario in data 13.12.1999;
- che l'immobile è dotato di Attestato Prestazione Energetica a firma del geom. Baronchelli Amedeo in data 20.05.2016 (EP 722,85 kWh/mq anno).

Gli arredi e le attrezzature nello stato di fatto e di diritto sono quelle presenti in struttura e saranno elencate nel verbale di consegna della struttura che sarà redatto prima della presa di possesso dell'immobile. Verranno integrate come indicato nel presente articolo.

La gestione della struttura non potrà essere effettuata per altro scopo per la quale è disposta salvo i casi eccezionali formalmente autorizzati dal Comune.

E' altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione alla struttura, agli impianti ed attrezzature, senza specifica autorizzazione formale (scritta) da parte dell'Amministrazione comunale, sia sotto il profilo dell'autorizzazione all'esecuzione che sotto il profilo dell'eventuale riconoscimento economico.

Pista di fondo

Si specifica che il Comune di Valbondione versa un corrispettivo ai proprietari dei terreni su cui insiste la pista di fondo per l'utilizzo degli stessi terreni; si specifica che rimane onere del Comune curare ogni necessità inerente l'utilizzo dei fondi nei confronti dei rispettivi proprietari.

Si specifica che il Comune di Valbondione ha la disponibilità di acqua per l'impianto di innevamento secondo i disposti di specifiche convenzioni stipulate con il proprietario della centrale idroelettrica posta nei pressi dell'Ostello, alle quali si rimanda per la valutazione di ogni limitazione d'uso, che non saranno comunque imputabile al Comune.

Si specifica altresì che in uso alla pista di fondo è disponibile:

- impianto di innevamento ed elettrico di proprietà comunale in pozzetti a terra (riacquisito con Determinazione n. 96 del 15.12.2015), al momento senza alcun cannone o lancia;
- battipista usato TC anno 1991 telaio numero M00570 rev. Silver – cod. inv. com. 879.

Si specifica altresì che l'Amministrazione Comunale si farà carico della messa a disposizione di n. 2 cannoni a bassa pressione per la produzione di neve artificiale entro l'inizio del mese di dicembre 2017. Qualsiasi ulteriore necessità di cannoni dovrà essere garantita dal Gestore senza alcun onere per il Comune.

Art. 2
Durata della concessione

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto, da effettuarsi non prima di 40 giorni dall'aggiudicazione definitiva e comunque non oltre 90 giorni dalla stessa.

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

La consegna dello stabile dovrà avvenire entro 10 giorni dalla sottoscrizione del contratto e comunque non prima della sua sottoscrizione.
La concessione, prima della sua scadenza e in forma scritta, è rinnovabile di ulteriori anni 6 (sei), non prorogabili, con valutazione non sindacabile da parte esclusivamente dell'Amministrazione Comunale.
È prevista, per ragioni di pubblico interesse, la risoluzione anticipata del contratto, con un preavviso minimo di mesi 6 (sei).

Art. 3
Carattere della concessione

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nei precedenti articoli.
I servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati, eccettuati i casi di forza maggiore.

Art. 4
Requisiti funzionali obbligatori ai sensi del Regolamento Regionale 14 febbraio 2011, n. 2

Sono requisiti funzionali degli ostelli per la gioventù i seguenti:

a) apertura per almeno sei mesi all'anno;
b) servizio quotidiano di pulizia;
c) servizio di ricevimento assicurato almeno sei ore su ventiquattro;
d) conoscenza, da parte degli addetti al ricevimento, almeno della lingua inglese;
e) personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
f) sistema di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
g) servizio di trasporto dei bagagli assicurato per mezzo di un carrello negli orari in cui è garantito il servizio di ricevimento;
h) possibilità di soggiorno anche per singoli ospiti;
i) possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
j) promozione di eventi sociali o culturali con cadenza almeno mensile;
k) disponibilità di materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, eno/gastronomico;
l) partecipazione ad una rete di relazioni tra gli ostelli della Lombardia e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli.

Art. 5
Requisiti specifici della gestione

Il Comune di Valbondione stabilisce, oltre ai requisiti di legge di cui al punto precedente, i seguenti requisiti in relazione alla Gestione:

a) OSTELLO – apertura della struttura ricettiva per almeno 9 mesi;
b) PISTA DI FONDO – apertura della pista, per minime 8 ore giornaliere, non appena le condizioni climatiche lo consentano, anche con la sola formazione di neve programmata, garantendo un tracciato minimo di 2 km con spessore di neve almeno pari a 20 cm;

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

c) PISTA DI FONDO – è obbligatoria l'apertura del noleggio sci e della relativa assistenza tecnica in ogni momento di apertura della pista;
d) PISTA DI FONDO – il Gestore dovrà garantire l'utilizzo gratuito della pista ai residenti di Valbondione con meno di 14 anni;
e) PISTA DI FONDO – il Gestore dovrà garantire l'utilizzo gratuito della pista e il noleggio gratuito dell'attrezzatura necessaria per lo svolgimento dei corsi annuali programmati dalla scuola elementare e media di Valbondione inseriti nel piano di diritto allo studio.

Art. 6
Oneri e obblighi a carico del concessionario

Il GESTORE, con la sottoscrizione del contratto, dovrà dichiarare di accettare la gestione del compendio e di prendere in carico lo stesso, attestando esplicitamente che il medesimo risulta essere in condizione di immediata fruibilità.
Il compendio viene concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, perfettamente noti al GESTORE come da attestazione di presa visione dallo stesso rilasciata in sede di gara.
Il GESTORE si impegnerà esplicitamente a gestire il compendio in maniera tale da renderlo sempre fruibile, recependo le indicazioni fornite dall' Amministrazione Comunale.
In esecuzione al presente Capitolato, il GESTORE dovrà assolvere ai seguenti compiti:

- sorveglianza degli impianti e delle relative strutture con assunzione di responsabilità in merito al loro deterioramento doloso o colposo e di eventuali smarrimenti;
- apertura e chiusura della struttura con servizio di controllo degli accessi a tutti gli impianti;
- esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria come di seguito descritti;
- servizio di pulizia come successivamente specificato;
- mantenimento delle condizioni di agibilità della struttura segnalando tempestivamente situazioni o circostanze che richiedano adempimenti da parte del Comune di Valbondione per non pregiudicare o ristabilire condizioni di sicurezza;
- applicazioni di tutte le normative fiscali e tributarie previste dalla vigente legislazione riguardanti le attività oggetto del presente Capitolato.

Sono altresì a carico del CONCESSIONARIO:

- l'eventuale assunzione di personale;
- le assicurazioni e rischi professionali verso terzi;
- le imposte, le tasse e i tributi di qualsiasi genere inerente i servizi offerti;
- le autorizzazioni e le licenze necessarie per il bar e l'ostello;
- la manutenzione ordinaria dei locali, degli arredi e delle attrezzature, da eseguirsi mediante ditte specializzate;
- la manutenzione programmata del battipista e dei cannoni forniti, da eseguirsi mediante ditte specializzate;
- lo smaltimento rifiuti e la relativa tassa;
- le misure di prevenzione e protezione luoghi di lavoro;
- l'osservanza degli orari di apertura e chiusura in funzione dell'attività della struttura;
- la manutenzione ordinaria del verde;
- la vigilanza sul corretto utilizzo degli impianti.

E' di esclusiva competenza del GESTORE, il pagamento delle utenze telefoniche e energetiche (servizio idrico integrato, energia elettrica, gas metano, telefonia). Il GESTORE dovrà pertanto provvedere a propria

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

cura e spese alla voltura dei contratti in essere contestualmente alla data di sottoscrizione della convenzione con la quale verrà disciplinato il rapporto.
Sono altresì a carico del soggetto GESTORE tutti gli obblighi di legge (revisione estintori, verifica messa a terra, centrale termica, servizi di assistenza e verifica ascensore anche biennale), ivi compreso ogni eventuale onere per il riavvio della struttura.
Tutti gli obblighi relativi alla presente convenzione decadranno automaticamente alla scadenza della stessa.
Il Comune di Valbondione tramite suo personale vigilerà sul corretto utilizzo della struttura concessa in gestione, riservandosi il diritto di estendere ad altri soggetti l'uso e la gestione della struttura qualora venissero meno le condizioni che disciplinano la presente convenzione.
Il soggetto GESTORE si impegna a gestire il servizio provvedendo allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento della struttura e la soddisfazione dell'utenza. Il soggetto GESTORE risulterà responsabile unico del corretto svolgimento del servizio affidato e si impegna a provvedere all'organizzazione della gestione del servizio di accoglienza e ospitalità nell'ambito e secondo le disposizioni della normativa di riferimento, anche in materia di pubblica sicurezza.
Dovrà, inoltre, permettere ed agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare, anche in ordine alla corretta manutenzione degli impianti e delle attrezzature.
Il Comune si riserva di rivalersi sulla cauzione prestata al fine di recuperare tutte le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.
Il soggetto GESTORE è tenuto all'osservanza verso i dipendenti impegnati nell'esecuzione della prestazione contrattuale degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico.
Il soggetto GESTORE si impegna ed utilizzare ed a far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza, diligenza, pubblico decoro, rispetto del codice penale e del codice civile.
Il soggetto GESTORE è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi del Comune per responsabilità del soggetto GESTORE stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto GESTORE.
Il soggetto GESTORE avrà l'obbligo di richiedere, entro il 30 aprile di ogni anno, lo svolgimento di un sopralluogo congiunto su tutta la struttura con il Comune (sia Amministrazione Comunale che Ufficio Tecnico) al fine di verificare quanto prescritto.

Art. 7
Manutenzione ordinaria

Sono da considerare a carico del GESTORE tutti gli oneri relativi alla gestione ordinaria della struttura comunale così come previsto dalle disposizioni contenute nel Codice Civile.
In particolare, il GESTORE dovrà garantire:

- operazioni di pulizia e periodiche di disinfezione di bagni e servizi igienici;
- operazioni di accensione dell'impianto termico e dell'impianto di illuminazione notturna;
- operazioni di preparazione e periodica manutenzione della pista di fondo;
- smaltimento dell'erba sfalciata;
- pulizia delle superfici esterne compreso il parcheggio adiacente a via Casa Corti (se necessario anche lo sgombero della neve), degli ingressi, dei servizi igienici, delle aree a verde, dei locali interni, del noleggio sci, ecc.;
- lavaggio e pulizia delle superfici vetrate (semestrale);
- periodiche ispezioni e controllo delle centrale termica con regolazione degli impianti termo-sanitari;

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

- sostituzione delle lampade e lampadine deteriorate dell'impianto di illuminazione (ad ogni evenienza);
- periodico controllo e verifica dell'efficienza di lavandini, docce, turche, rubinetterie, soffioni delle docce, condotte di scarico, ecc.;
- periodiche tinteggiature interne ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- manutenzione degli infissi e dei vetri con loro sostituzione nel caso venissero rotti.

Più in generale, il GESTORE si dovrà impegnare ad assicurare un'idonea manutenzione dell'intera struttura, a mantenere in perfetta efficienza gli impianti tecnologici esistenti, delle camere, dell'area esterne, eseguendo tutti i tagli (erba e siepi), i diserbi, lo sgombero della neve, lo spargimento del sale, ecc.
Le attrezzature costituenti le dotazioni dell'impianto dovranno essere correttamente utilizzate e mantenute con assoluta diligenza.

Art. 8
Obblighi a carico del Comune

Il Comune s'impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria della struttura concordando con il conduttore i tempi di chiusura strettamente necessari per la manutenzione stessa.
Per opere di straordinaria manutenzione s'intendono tutti gli interventi per la sostituzione e riparazione di parti rilevanti degli impianti delle attrezzature o per il ripristino di strutture dell'impianto medesimo, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza da parte del conduttore per quanto riguarda le operazioni di ordinaria manutenzione definite ai punti precedenti o che la causa che lo determini non sia in relazione ad inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o da terzi fornitori.
La sostituzione di parti rilevanti delle strutture determinate dal deperimento per cause di forza maggiore, anche se coperte da polizza assicurativa, dovranno essere eseguite direttamente dal Comune. Gli altri interventi per la sostituzione di parti degli impianti che possano deperire per incuria degli utenti, saranno eseguiti dal conduttore con addebito ai diretti responsabili.
Il concessionario non può apportare innovazioni o modificazioni allo stato dell'impianto, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

Art. 9
Manutenzione straordinaria

E' a carico del Comune di Valbondione la manutenzione straordinaria degli immobili e degli impianti, intendendo per essa quell'insieme di interventi di ripristino e di ristrutturazione degli impianti tecnologici, delle strutture murarie e portanti e delle recinzioni che non rientrano nella definizione di manutenzione ordinaria.
Compete al Comune di Valbondione:

- la consegna del compendio e delle dotazioni in piena funzionalità e contestualmente di tutte le certificazioni di legge dell'immobile e dei relativi impianti tecnologici;
- la manutenzione straordinaria dell'immobile purché non conseguente a incuria o dolo.

Nessun rimborso è dovuto per tutte le spese sostenute per l'acquisto delle apparecchiature e dei materiali necessari per garantire la perfetta conservazione di tutte le infrastrutture presenti nel compendio.

Art. 10
Penali, decadenza e recesso

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

Il soggetto GESTORE, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi di cui al presente Capitolato dovrà corrispondere al Comune una penale pari a:

a) € 1.000,00 (Euro mille/00) per ogni accertata violazione degli articoli del presente Capitolato;
b) € 1.000,00 (Euro mille/00) per ogni caso di accertata violazioni dei servizi forniti, a seguito di reclami pervenuti.

La penale di cui alla precedente lettera a) viene applicata direttamente dal Responsabile del Servizio Comunale, previa contestazione dell'addebito.

In caso di mancato pagamento delle penali contestate nei termini assegnati il Comune potrà prelevare la somma dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 12, con obbligo per il concessionario di reintegrarla prontamente; il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e permetterà al Comune di pretendere la risoluzione del contratto.

La decadenza di diritto viene dichiarata, a mezzo di provvedimento del Responsabile, nei seguenti casi:

a) accertato divieto di prosecuzione dell'esercizio delle attività ricettive extralberghiere in caso di accertamento delle violazioni previste dall'art. 49 della L. R. 15/2007;
b) utilizzo dell'immobili per finalità diverse da quelle stabilite nel presente Capitolato;
c) mancato pagamento del canone semestrale oltre 30 giorni dalla scadenza.
d) gravi e reiterate violazioni alle clausole del Capitolato.

La decadenza per i motivi di cui alle lettere a), b) e c) sopra indicati, opera di diritto e viene dichiarata dopo che il Responsabile ha comunicato al soggetto GESTORE avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni. La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione.

Nel caso di cui alla lettera d) la decadenza è pronunciata dal Responsabile dopo l'inosservanza di almeno tre avvenute violazioni; resta ferma la potestà del Comune di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di nove mesi. **Allo stesso non verranno rimborsati i canoni già corrisposti in anticipo secondo quanto previsto dal bando e la quota mancante fino alla concorrenza dell'esatto ammontare rispetto all'effettiva durata dell'affidamento fino alla data del recesso verrà comunque fatturata dal Comune e, se non saldata, da trattenersi sul deposito di cui all'articolo seguente.**

La facoltà di recesso non è esercitabile dal concessionario prima che sia trascorso un anno dalla stipula del contratto.

Considerato l'annullamento del canone per la prima annualità, qualora il Concessionario abbandoni di fatto la struttura nel corso del primo anno, verrà applicata una penale di euro 5.000,00 (diconsi cinquemila) da trattenersi sul deposito di cui all'articolo seguente.

Art. 11
Deposito cauzionale

Il soggetto GESTORE deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto di importo pari ad una annualità del canone di concessione offerto da costituire mediante polizza fideiussoria o deposito cauzionale, riscuotibile a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Comunale.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione che provvederà all'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue in graduatoria.

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la misura della cauzione risultasse insufficiente.
Il GESTORE potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si fosse trovata nella condizione di avvalersi in tutto in parte della cauzione.
Al termine di ogni anno, il GESTORE dovrà produrre dichiarazioni attestanti la non sussistenza di insolvenze nella forniture energetiche. Al termine del rapporto, lo svincolo delle garanzie fidejussorie è subordinato alla presentazione della documentazione attestante la risoluzione dei contratti di fornitura e di una specifica dichiarazione liberatoria da parte dei gestori dei servizi per quanto attiene il regolare pagamento dell'energia consumata.

Art. 12
Subappalto e sub-concessione

E' formalmente e tassativamente VIETATA ogni forma di sub-concessione del contratto, come pure il subaffitto anche parziale di una sola parte della struttura costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione di gestione.
E' altresì vietata la cessione operata con qualsiasi forma della gestione dell'ostello sotto la comminatoria della immediata decadenza dalla concessione di gestione.
In GESTORE è tenuto a comunicare al Comune di Valbondione ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo.
E' ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di eventi e manifestazioni, previa apposita autorizzazione da parte del Comune.

Art. 13
Responsabilità e garanzie assicurative

Il soggetto GESTORE è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento delle strutture, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.
In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto GESTORE solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose, rispondendo anche oltre gli importi previsti dalla copertura assicurativa.
Il soggetto GESTORE in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla strutture, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio delle strutture;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività ricettive svolta nelle strutture (comprese aree esterne e degli impegni derivanti), nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare dovuta a forniture o preparazioni alimentari inidonee.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima della sottoscrizione del contratto e valide almeno fino alla fine del terzo mese successivo alla scadenza dello stesso, il soggetto GESTORE dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

1. POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE VERSO TERZI (RCT) - derivante dalla gestione e dall'uso del compendio, immobili e impianti tutti compresi – massimale minimo €. 1.500.000,00 ferma restando la responsabilità diretta del GESTORE per danni eccedenti tale massimale.
   L'assicurazione deve comprendere la responsabilità civile per:
   - danni arrecati agli immobili e agli impianti costituenti il compendio affidato in gestione;
   - danni cagionati alle persone che frequentano i luoghi;
   - danni derivanti dall'organizzazione di manifestazioni, gare, dimostrazioni, attività didattica, ecc;
   - lavori di manutenzione in capo al concessionario;
   - danni da interruzione o sospensione di attività industriali, commerciali, servizi.

   Devono essere considerati terzi, a tutti gli effetti: il Comune, i suoi amministratori, i dipendenti e collaboratori, i partecipanti (non rientranti nella definizione di prestatori d'opera a lavori di manutenzione, gestione e controllo).
2. POLIZZA RESPONSABILITA' CIVILE VERSO PRESTATORI DI LAVORO - massimali minimi €. 1.500.000,00 per sinistro con il minimo di €. 1.000.000,00 per prestatore di lavoro infortunato, fermo restando la responsabilità del concessionario per danni eccedenti massimali.
   Devono intendersi "prestatori di lavoro" tutti coloro che rientrano nella definizione di cui alla Legge c.d. Biagi. L'assicurazione deve comprendere anche il c.d. "danno biologico".
3. POLIZZA INCENDIO e garanzie complementari che assicurino i beni che si trovano all'interno dell'ostello, quali ad esempio: arredamento, attrezzature, apparecchi elettrici ed elettronici, materiale vario. La polizza, da stipularsi per un massimale di €. 300.000,00 (trecentomila) deve comprendere le seguenti garanzie e/o condizioni particolari:
   - incendio, esplosione, scoppio, azione del fulmine;
   - fenomeno elettrico;
   - acqua condotta;
   - eventi atmosferici;
   - sovraccarico di neve e azione del gelo;
   - eventi sociopolitici;
   - inondazioni, alluvioni, allagamenti;
   - danni dovuti a colpa grave dell'assicurato.

Le coperture dovranno prevedere espressamente che la rinuncia dovrà essere espressa tramite atto scritto da parte del Comune. Le coperture di cui sopra dovranno prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, dei suoi dipendenti e collaboratori. Le relative polizze dovranno essere preventivamente accettate dal concessionario e consegnate, regolarmente stipulate e quietanzate alla firma del contratto. L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto e, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sul Concessionario.

Art. 14
Proventi e pubblicità commerciale

Il GESTORE potrà utilizzare gli spazi per iniziative di carattere pubblicitario (esposizione striscioni, pubblicità vocale, video, ecc.) previo benestare dell'Amministrazione Comunale per quanto concerne il prodotto reclamizzato, la composizione grafica, le dimensioni e la quantità. Tutte le spese ed i relativi proventi inerenti il collocamento del materiale pubblicitario sono di competenza del Concessionario. I contratti

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

pubblicitari non dovranno avere durata eccedente quella della concessione e dovranno contenere la clausola della risoluzione automatica nel caso di cessazione della concessione stessa.
L'imposta sulla pubblicità dev'essere versata direttamente dal GESTORE secondo le modalità e le tariffe in vigore al momento. Il Comune si riserva la facoltà di veto per tutte le inserzioni che ritenesse pregiudizievoli ed inopportune rispetto alla morale, alle finalità sportive – sociali o contrarie alla legge.
In occasione di eventi o di altre iniziative nelle quali è previsto il pagamento di un biglietto d'ingresso alla struttura, gli organizzatori dei singoli eventi sono responsabili dell'emissione dei biglietti e degli adempimenti fiscali e autorizzativi; ad essi competono gli introiti derivanti dalla vendita dei titoli di accesso per le manifestazioni organizzate.
E' fatta salva per il GESTORE la possibilità di introitare risorse derivanti da quote associative, sponsorizzazioni autonomamente acquisite, contributi e liberalità corrisposti da altri soggetti.
Se pubblici, contributi e liberalità dovranno essere comunicati per importi e consistenza all'Amministrazione Comunale.
I proventi derivanti dalle attività economiche (somministrazione di alimenti e bevande, ostello, noleggio sci, utilizzo pista) internamente alla struttura spettano al GESTORE, con impegno alla tenuta di contabilità separata per il ramo d'azienda in cui eventualmente rientra l'attività di gestione.

Art. 15
Riconsegna dell'immobile

Allo scadere del contratto, entro il termine tassativo di 30 giorni, l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta e facendosi parte diligente; in particolare è prevista la completa imbiancatura interna al momento della riconsegna.
Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle attrezzature ed arredi come risultanti dal verbale di consegna.

Art. 16
Spese di contratto ed imposte

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla concessione saranno a carico del Soggetto GESTORE, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, i diritti di segreteria e quelle di registro eventuali.

Art. 17
Controversie

Eventuali controversie che dovessero verificarsi nel rapporto concessorio saranno risolte da un arbitro unico nominato di comune accordo tra le parti e, in caso di disaccordo, con provvedimento del Presidente del Tribunale di Bergamo.
L'arbitrato sarà esperito secondo equità senza formalità di procura ed il lodo non sarà impugnabile. La decisione arbitrale sarà inappellabile e le parti rinunciano espressamente alla sua impugnativa.

Art. 18
Trattamento dei dati personali

Ai sensi del D.Lgs. 196/2003 "*Codice in materia di protezione dei dati personali*", il titolare dei dati rilasciati per la partecipazione alla gara è il Comune di Valbondione

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it

Tali dati verranno utilizzati ai soli fini della partecipazione alla gara e della selezione dei concorrenti. Essi sono trattati con strumenti automatici e manuali e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

Art. 19
Disposizioni finali

Per quanto non previsto nel presente Capitolato si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento in vigore.

Via Beltrame n. 34 – 24020 VALBONDIONE (BG)
Tel. 0346/44004 – Fax 0346/44038 - C.F. 81001640168 – P.I. 01657200166
www.comune.valbondione.bg.it – info@comune.valbondione.bg.it - comune.valbondione@legalmail.it