

CAPITOLATO SPECIALE PER LA CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO "DOSSO DEI LARICI", SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARMENTINO IN LOCALITÀ VAGHEZZA

PARTE PRIMA RAPPORTO DI CONCESSIONE

ART. 1 - OGGETTO DEL PROCEDIMENTO

Oggetto del procedimento è la concessione del patrimonio immobiliare comunale denominato "Dosso dei Larici", sito nel territorio del Comune di Marmentino in località Vaghezza, da adibire a ristorante, pizzeria e rifugio; gli immobili oggetto della concessione sono di proprietà del Comune di Marmentino e, come da allegate planimetrie (ALLEGATO A), consistono in:

- fabbricato principale, censito al Catasto NCT al Fg 4 mappale 36, costituito da piano terra di circa 180 mq con bar, cucina, due locali destinati ad uso refettorio e servizi igienici, e da piano primo di circa 180 mq con alloggio e altre due camere, per n. 14 posti letto, con servizi igienici;
- deposito esterno, censito al Catasto NCT Fg 4 mappale 124;
- terreno di pertinenza del fabbricato principale, distinto dal mappale 122 Fg 4, ad eccezione dell'area (delimitata in rosso nell'ortofoto allegata) di pertinenza delle particelle 123 e 37.

Oltre agli immobili sopra elencati, il concessionario prenderà in consegna e farà uso dei beni mobili di cui all'elenco allegato al presente bando (ALLEGATO B): tale elenco deve comunque intendersi a titolo orientativo e l'esatta consistenza dei beni mobili che saranno affidati in consegna al concessionario verrà accertata e accettata dal medesimo soltanto con la presa visione dei luoghi oggetto di concessione nel corso del sopralluogo obbligatorio del "Dosso dei Larici".

PARTE SECONDA MODALITÀ DI GESTIONE

ART. 2 - SERVIZI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto che abbia formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa (d'ora in poi denominato "conduttore") per l'Ente (d'ora in poi denominato "concedente") e assuma in concessione l'immobile (d'ora in poi denominato "Dosso dei Larici") è tenuto a offrire i seguenti servizi minimi, garantendone l'accessibilità a tutti, così come di seguito descritti:

1. ATTIVITÀ DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (RISTORANTE E PIZZERIA):

Il conduttore dovrà valorizzare le produzioni agroalimentari locali, garantendo e privilegiando l'utilizzo e la somministrazione di prodotti tipici locali.

Inoltre, nel rispetto della normativa vigente, dovrà prevedere, all'interno delle strutture concesse in uso, ulteriori forme di promozione della produzione, dell'economia e della cultura locale, quali, a titolo esemplificativo: la vendita di prodotti agroalimentari a chilometro zero, la vendita e/o l'esposizione di oggetti dell'artigianato locale, l'esposizione di materiale informativo e divulgativo, etc.

2. ATTIVITÀ RICETTIVA (RIFUGIO):

Il conduttore, anche in collaborazione con le diverse realtà locali, dovrà promuovere, con eventi, incontri e laboratori, la frequentazione del "Dosso dei Larici" e, più in generale, della località Vaghezza, mettendo a disposizione degli avventori (qualora necessario) i posti letto disponibili all'interno della struttura.

Il piano delle attività promozionali previste (a fini di informazione e promozione turistica, per la diffusione della pratica degli sport di montagna e la promozione del territorio in genere, a scopo didattico, etc.), da indicarsi puntualmente nell'offerta tecnica, sarà valutato in sede di gara attraverso l'attribuzione di specifici punteggi.

Il conduttore si impegna, altresì, a praticare prezzi di vendita in linea con le condizioni di mercato.

ART. 3 - PERIODO DI APERTURA

Pena la risoluzione del contratto, il conduttore è tenuto a garantire l'apertura al pubblico del "Dosso dei Larici" per il periodo da marzo a novembre di ciascun anno, salvo eccezionali avversità climatiche.

È facoltà del gestore tenere aperto e presidiato il "Dosso dei Larici" per un maggior numero di mesi: aperture supplementari, da indicarsi puntualmente nell'offerta tecnica, saranno valutate in sede di gara attraverso l'attribuzione di specifici punteggi.

Il conduttore si impegna, altresì, a non chiudere la struttura per più di 30 (trenta) giorni complessivi all'anno, nel periodo di apertura previsto (il conteggio si intende al netto del giorno settimanale di riposo); i periodi di chiusura andranno, comunque, comunicati al Comune e resi noti al pubblico.

Durante il periodo di apertura, il conduttore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi all'utilizzo della struttura e si assumerà ogni responsabilità in merito a detto rischio.

Sarà possibile sospendere temporaneamente l'attività di gestione al fine di consentire l'effettuazione di eventuali lavori di manutenzione, ordinaria o straordinaria, dell'immobile. Anche in tal caso, è fatto obbligo al conduttore di concordare i tempi e le modalità dei lavori con il concedente, dandone tempestiva e preventiva comunicazione all'Ente che dovrà, comunque, assentire alla richiesta.

ART. 4 - OBBLIGHI DEL CONDUTTORE

In considerazione delle condizioni del complesso immobiliare in oggetto, come indicate nell'art. 1 del presente Capitolato Speciale, il conduttore, fermo restando la sua autonomia imprenditoriale, dovrà garantire adeguati livelli di qualità dei servizi, assicurandone, inoltre, la fruizione a tutti.

In particolare, risultano a totale carico del conduttore i seguenti obblighi:

- curare i rapporti con l'Amministrazione e tutte quelle realtà territoriali che possano essere interessate dalle attività che si intenderanno avviare, nonché collaborare alla stesura di eventuali progetti con dette realtà;
- effettuare tutti gli interventi di ristrutturazione, dotare la struttura degli arredi, delle attrezzature e di ogni altro bene o strumento necessari alla gestione, nonché acquisire tutte le autorizzazioni necessarie all'apertura a propria cura e spese (gli arredi dovranno essere funzionali e confacenti alle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'immobile, nonché alle diverse tipologie d'uso degli spazi e dei servizi offerti e i materiali e le attrezzature dovranno essere conformi alle disposizioni di legge, in particolar modo per quanto concerne le misure previste in materia di sicurezza e prevenzione incendi; è data facoltà al conduttore di richiedere e ottenere aiuti e sovvenzioni, utilizzando fondi e finanziamenti pubblici e/o privati, per l'acquisto degli arredi e delle attrezzature che, alla scadenza del contratto, resteranno di proprietà dello stesso, salvo diverso accordo tra le parti);
- le spese di allaccio e/o volturazione delle utenze di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, etc., il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla concessione oggetto del bando;
- la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne;
- la riconsegna in buono stato di manutenzione, allo scadere del contratto, dei beni immobili e mobili, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
- il servizio di pulizia di tutti i locali interni degli immobili affidati in concessione, delle aree esterne, nel rispetto delle norme e degli obblighi di legge, con una frequenza tale da garantire sempre un ottimo livello di pulizia;
- il taglio dell'erba (almeno due sfalci nel periodo estivo entro il 15 giugno ed entro il 31 luglio) nell'area circostante al fabbricato principale (in un raggio minimo di 25 m dallo stesso), ai lati della strada di accesso (per una fascia minima di 1,5 m per lato) e nel parco giochi comunale (almeno tre sfalci) adiacente alla strada di accesso (all'interno dell'area delimitata in giallo nell'ortofoto allegata); è fatto assoluto divieto di esercitare l'attività di pascolo nel terreno oggetto della concessione;
- lo sgombero della neve nei percorsi pedonali;
- le verifiche periodiche degli impianti e dei presidi antincendio;
- la raccolta differenziata dei rifiuti prodotti nell'esercizio dell'attività;
- la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della concessione, per l'importo non inferiore a € 1.000.000,00;
- la stipula di apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00;
- il deposito di una cauzione, pari a una annualità del contratto di concessione, con polizza fideiussoria, assicurativa e/o bancaria, oppure con versamento alla Tesoreria comunale mediante bonifico, all'atto della stipula del contratto stesso;
- l'acquisizione delle autorizzazioni edilizie, sanitarie, etc., delle licenze commerciali necessarie per le attività connesse alla gestione del complesso immobiliare;
- ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività;
- la concessione in uso gratuito al Comune (qualora richiesto dall'Ente), fino a un massimo di tre giorni in ciascuna annualità, del complesso immobiliare e dell'area verde circostante.

ART. 5 - OBBLIGHI DEL CONCEDENTE

Il Comune si obbliga a consegnare al conduttore i beni immobili e mobili nello stato in cui si trovano al momento, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti.

PARTE TERZA CLAUSOLE CONTRATTUALI

ART. 6 - DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

Il contratto dovrà essere stipulato entro 30 giorni dalla data dell'aggiudicazione provvisoria.

La durata del contratto è stabilita in 6 (sei) anni ed è rinnovabile, per una sola volta, in maniera espressa (in caso di richiesta scritta almeno sei mesi prima della naturale scadenza del contratto) e alle medesime condizioni gestionali ed economiche, per altri 6 (sei) anni, nei limiti e con le modalità previste dalla vigente legislazione (la mancata richiesta espressa di rinnovo sarà da intendersi come disdetta del contratto stesso senza necessità di comunicazione alcuna).

L'Ente si riserva la facoltà insindacabile di esercitare il diniego della rinnovazione del contratto alla prima scadenza per consentire l'esercizio di attività tendenti al conseguimento delle proprie finalità istituzionali e/o per la finalità di assicurare un miglior servizio, dandone comunque comunicazione scritta al conduttore entro la scadenza contrattuale, senza che lo stesso possa eccepire alcunché al riguardo.

Nel caso non si intenda rinnovare il contratto, la disdetta sarà da comunicarsi almeno sei mesi prima della scadenza. Dopo il primo rinnovo, si dovrà procedere a nuovo bando.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con il conduttore, in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate al Comune.

Il conduttore potrà recedere anticipatamente dal contratto, dando preavviso di sei mesi con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso, non avrà diritto ad alcun rimborso per gli interventi eseguiti, le spese sostenute e il canone versato anticipatamente. Sarà, inoltre, a carico del conduttore la chiusura delle utenze, ove previste, e la risoluzione dei contratti di allacciamento alle utenze di energia elettrica, acqua, telefono, riscaldamento, etc. Il conduttore avrà solo il diritto di asportare le attrezzature e gli oggetti strettamente connessi all'attività esercitata, salvo il caso di danni accertati dall'Amministrazione ai locali concessi.

ART. 7 - IMPORTO

L'importo del canone di concessione è fissato in euro 6.000,00 (seimila/00) annui e sarà soggetto a offerta a rialzo di euro 50,00 (cinquanta/00) e multipli.

ART. 8 - MODIFICHE E MIGLIORIE

Sono consentite modifiche e migliorie dei beni immobili e delle attrezzature concesse in uso, con oneri a totale carico del conduttore, previo consenso scritto del concedente. Le migliorie apportate agli immobili diventeranno *ipso facto* di proprietà del Comune, senza che il conduttore abbia diritto a pretendere alcun indennizzo. È vietata ogni variazione d'uso non espressamente autorizzata dal concedente, nonché la subconcessione a terzi.

ART. 9 - PAGAMENTO DEL CANONE

Il conduttore è tenuto alla corresponsione al Comune del canone annuale, come determinato dalla base d'asta e dall'importo a rialzo offerto, in due rate di uguale importo entro il 30 aprile e il 30 novembre, rispettivamente, di ogni anno.

ART. 10 - DANNI A PERSONE O COSE

Il Comune è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale alle dipendenze del conduttore o a terzi fruitori durante la gestione.

Il conduttore si impegna altresì a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi in relazione alla gestione dell'immobile.

Il conduttore si obbliga a stipulare un'apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni, compresi quelli derivanti da incendio e/o atti vandalici, cagionati alla struttura e/o ai beni oggetto della concessione, per l'importo non inferiore a € 1.000.000,00; nonché apposita polizza assicurativa a copertura e a garanzia di eventuali danni cagionati a terzi nell'esercizio dell'attività, con un massimale non inferiore a € 2.000.000,00.

Il conduttore si impegna, infine, a garantire che la gestione del "Dosso dei Larici" venga espletata in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e/o a terzi.

ART. 11 - CONTROLLI E VERIFICHE

Il Comune si riserva la facoltà di verificare il pieno rispetto, da parte del conduttore, delle previsioni del presente Capitolato e delle obbligazioni assunte in sede di procedimento ad evidenza pubblica preordinato alla concessione e di effettuare sopralluoghi nella struttura, a mezzo di personale preposto, al fine di verificare lo stato di manutenzione dei beni immobili.

ART. 12 - PENALITÀ

Nel caso in cui le attività, per qualsiasi ragione imputabile al conduttore, siano interrotte, ovvero siano espletate in modo non conforme al presente Capitolato Speciale, verrà applicata una penale pari a euro 100,00 (cento/00) per ogni giorno naturale consecutivo di arbitraria sospensione e a euro 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di attività resa in modo non conforme alle previsioni del presente Capitolato Speciale.

Inoltre, nel caso in cui il conduttore non adempia agli obblighi di pulizia delle aree, sfalcio e sgombero della neve secondo le modalità e nei tempi indicati nell'art. 4 del presente Capitolato Speciale, il Comune eseguirà i lavori in autonomia e ne addebiterà le spese al gestore, che dovrà versarle entro la scadenza della seconda rata annuale del contratto di concessione; in caso di mancato versamento, le stesse saranno trattenute dalla cauzione, pari a una annualità del contratto di concessione, depositata all'atto della stipula del contratto stesso.

Infine, nel caso di mancato rispetto degli impegni gestionali sottoscritti nell'offerta per l'aggiudicazione dell'immobile comunale, non dipendenti da cause di forza maggiore, per l'anno di inadempienza e per ogni impegno non adempiuto, il Comune potrà, a suo insindacabile giudizio, applicare una penalità di importo determinato dalla formula seguente:

importo penalità = canone offerto / punti di aggiudicazione offerta tecnica (di cui all'art. 17, co. 2, dell'Avviso)
* numero dei punti assegnati all'impegno non adempiuto.

Tale importo dovrà essere versato entro la scadenza della seconda rata annuale del contratto di concessione; in caso di mancato versamento, lo stesso sarà trattenuto dalla cauzione, pari a una annualità del contratto di concessione, depositata all'atto della stipula del contratto stesso.

ART. 13 - CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di inadempimento degli obblighi di cui all'art. 4 del presente Capitolato Speciale, il Comune ha facoltà, previa comunicazione scritta al conduttore a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento o Posta Elettronica Certificata, di risolvere di diritto il contratto, fatto salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

Costituiscono, altresì, cause di risoluzione del contratto ai sensi all'art. 1456 del Codice civile:

- il venir meno, in capo al conduttore, dei requisiti richiesti per l'affidamento;
- la mancata richiesta e acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio delle attività di cui trattasi;
- la morosità nel pagamento delle rate del canone;
- la destinazione delle strutture a un uso diverso da quello previsto;
- la cessione del contratto o la subconcessione degli immobili;
- l'esercizio dell'attività con condotte che, sebbene non penalmente rilevanti, siano indecorose e tali da recare danno all'immagine dell'Ente proprietario.

Nei casi sopra elencati, il conduttore dovrà rilasciare immediatamente gli immobili, senza che al medesimo possa essere riconosciuto alcunché a titolo di indennizzo.

ART. 14 - CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ex art. 108 del nuovo Codice dei contratti pubblici.

PARTE QUARTA

DISCIPLINARE DI GARA E STIPULAZIONE DEL CONTRATTO

ART. 16 - TERMINE E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Il plico contenente l'offerta e la documentazione dovrà essere consegnato, a pena di esclusione, *brevi manu* all'Ufficio Protocollo del Comune **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 11 novembre 2025**, idoneamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, e dovrà recare all'esterno, oltre i dati identificativi del mittente, la seguente dicitura: **“GARA PUBBLICA PER LA CONCESSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE COMUNALE DENOMINATO “DOSSO DEI LARICI”, SITO NEL TERRITORIO DEL COMUNE DI MARMENTINO IN LOCALITÀ VAGHEZZA”**.

Non saranno, in nessun caso, presi in considerazione plichi pervenuti oltre il suddetto termine.

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere all'interno tre buste, a loro volta idoneamente sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, contenenti la documentazione di gara (**BUSTA “A”**), l'offerta tecnica (**BUSTA “B”**) e l'offerta economica (**BUSTA “C”**) e recanti all'esterno, oltre i dati identificativi del mittente, le seguenti diciture:

BUSTA “A” DOCUMENTI DI GARA

La **BUSTA “A”**, recante la scritta esterna “Documenti di gara”, dovrà contenere l’istanza di ammissione alla gara, redatta su carta da bollo competente, sottoscritta dal titolare o legale rappresentante, con allegata copia fotostatica non autenticata di un valido documento di identità del sottoscrittore, con la quale si attesti, ai sensi dell’art. 47 del D.P.R. 445/2000:

- di essersi recato sui luoghi ove è ubicata la struttura oggetto della gara e di aver preso visione del complesso immobiliare e di averli ritenuti sufficienti e idonei per l'uso cui dovranno essere destinati;
- che nella determinazione dell'offerta sono stati tenuti presenti tutti gli oneri di qualsiasi natura previsti nel Capitolato Speciale;
- di aver preso conoscenza e di accettare, integralmente e senza riserve, tutte le condizioni, circostanze e disposizioni contenute nel Capitolato Speciale e che comunque possano influire sulla concessione oggetto della presente asta pubblica;
- di aver disponibilità di mezzi e personale per la gestione del complesso oggetto del presente bando nei termini previsti nel Capitolato Speciale;
- di essere a conoscenza che, ai sensi del D.P.R. 445/2000, l'esibizione di dichiarazioni contenenti dati non rispondenti a verità equivale ad atto falso ed è, quindi, punita in base alla Legge Penale e alle leggi speciali in materia;
- di essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 96 e 97 del D. Lgs. 36/2023;
- di essere in possesso dei requisiti tecnico professionali e di capacità finanziaria necessari per la gestione della struttura in oggetto.

BUSTA “B” OFFERTA TECNICA

La **BUSTA “B”**, recante la scritta esterna “Offerta tecnica”, dovrà contenere una descrizione di massima della proposta di gestione e di tutti gli elementi necessari di valutazione di cui all'art. 17 dell'Avviso.

BUSTA “C” OFFERTA ECONOMICA

La **BUSTA “C”**, recante la scritta esterna “Offerta economica”, dovrà contenere l’indicazione del canone annuo offerto, espresso in cifre e in lettere (nel caso di discordanza, prevarrà quello più vantaggioso per l’Amministrazione comunale). Si rammenta che il canone annuale a base d’asta è fissato in euro 6.000,00 (seimila/00) e verrà aggiornato annualmente, a partire dal secondo anno, nella misura del 75% dell’indice ISTAT riferito al costo della vita. Non sono ammesse offerte in diminuzione rispetto all’importo posto a base di gara, né offerte “condizionate” o “a termine”, pena l’esclusione dalla gara.

ART. 17 - MODALITA’ DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

L’apertura dei plichi avverrà in seduta pubblica; la valutazione dell’offerta tecnica avverrà in seduta riservata (alla Commissione Giudicatrice).

ART. 18 - ESCLUSIONI E ALTRE INFORMAZIONI

Resta inteso che:

- trascorso il termine fissato, non viene riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di offerta precedente;
- non sono ammesse le offerte condizionate, parziali, espresse in modo indeterminato, con riferimento ad offerta relativa ad altra gara, o per persone da nominare;
- si procederà all’assegnazione anche nel caso sia pervenuta una sola offerta;
- l’Ente si riserva, tuttavia, la facoltà insindacabile di non dar luogo alla gara, di prorogarne la data, ovvero di non procedere all’aggiudicazione qualora nessuna offerta risultasse conveniente o idonea in relazione all’oggetto del bando, dandone comunque comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano accampare pretese al riguardo;

- non sono ammesse offerte a ribasso;
- non si darà corso all'apertura del plico che non risulti pervenuto entro il termine fissato per la gara o sul quale non sia apposto il mittente, la scritta relativa alla specificazione dell'oggetto della gara, che non sia sigillato e/o che non sia controfirmato sui lembi di chiusura;
- non sarà ammessa alla gara l'offerta nel caso manchi o risulti incompleto o irregolare alcuno dei documenti richiesti o siano omesse, nell'istanza di ammissione alla gara, le indicazioni ed attestazioni ivi previste;
- in caso di offerte uguali si procederà all'aggiudicazione a norma del II comma dell'art. 77 del R.D. 23.05.1924, n. 827 (i.e. mediante sorteggio);
- nell'ipotesi in cui il miglior offerente, per qualunque motivo, non potrà o non vorrà essere dichiarato aggiudicatario o non sottoscriva il contratto, sarà preso in considerazione il concorrente che abbia presentato la seconda migliore offerta e così via fino all'esaurimento della graduatoria.

ART. 19 - RESPONSABILE DELLA PROCEDURA

Ai sensi dell'art. 4 della legge 241/90, e successive modifiche ed integrazioni, responsabile del procedimento di cui trattasi è l'Arch. Saverio Valgiovio, Responsabile dell'Ufficio Tecnico dell'Ente.

ART. 20 - SPESE CONTRATTO

Tutte le spese d'asta e di contratto, nessuna esclusa o eccettuata, sono a carico dei partecipanti alla gara, così pure le spese per il pagamento e l'onere di ogni imposta connessa e conseguente alla gara, con esclusione del diritto di rivalsa nei confronti del Comune.

ART. 21 - PUBBLICAZIONE DEL BANDO

Il presente Capitolato Speciale sarà pubblicato, in forma integrale, all'albo Pretorio dell'Ente, sul sito web del Comune di Marmentino.

ART. 22 - FORO COMPETENTE

Per ogni controversia tra le parti relativa all'interpretazione, all'applicazione e/o all'esecuzione del presente Capitolato Speciale è competente il Foro di Brescia.

ART. 23 - VARIE

Per quanto altro non sia specificatamente contenuto nelle presenti norme si fa riferimento alle norme vigenti in materia. La partecipazione alla gara comporterà la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nelle norme in questione.