



COMUNE di MONNO

Provincia di Brescia



Piazza IV novembre, 9 - CAP 25040 MONNO - Tel. 0364/779400 – fax 0364/779214 Cod. Fisc. N. 00725380174 –

Partita IVA n. 00575990981 - e-mail: info@comune.monno.bs.it <http://www.comune.monno.bs.it> <http://www.monno.gov.it>

PEC protocollo@pec.comune.monno.bs.it

Allegato al bando di asta pubblica 2025

CAPITOLATO SPECIALE

CONCESSIONE IN USO DI UN COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO COMMERCIALE, RIFUGIO CON ANNESSO BAR E RISTORO, UBICATO PRESSO IL LAGO MORTIROLO.

1. OGGETTO DEL CONTRATTO

Concessione in uso del Rifugio, sito nel Comune di Monno (Bs), ai fini dell'esercizio della sua gestione.

L'immobile è identificato come segue:

- **Complesso immobiliare realizzato nell'anno 2001, ubicato nelle immediate vicinanze del Lago Mortirolo, distinto in mappa al mappale 21 del foglio 4 N.C.T.R. di Monno, ad una quota di circa 1783 m s.l.m., ed area esterna pertinenziale;**
- **Il complesso si compone di: piano terra comprendente bar, sala da pranzo, cucina, dispensa, servizi igienici; piano primo e sottotetto con 9 camere da letto dotate di servizi igienici, area esterna sistemata ad area pic-nic e parcheggi;**
- **La planimetria dei locali è allegata al presente bando ed è altresì consultabile presso l'ufficio tecnico Comunale.**

2. DESCRIZIONE STRUTTURA

Denominazione struttura: Rifugio al Lago del Mortirolo (La denominazione non potrà essere modificata)

Tipo di struttura: Rifugio Alpino Escursionistico;

Quota: 1785 metri s.l.m.;

Accesso: pedonale per i normali frequentatori, carrabile mediante strada agro-silvo-pastorale, già regolamentata, insistente sul territorio comunale di Monno, la cui transitabilità avviene tramite acquisizione di permesso a pagamento presso le strutture convenzionate.

Coperti: da circa n. 60 a circa n. 80 posti tavola interni;

Posti letto: n. 24

Attrezzature dell'immobile:

L'immobile è concesso in gestione privo di arredi e suppellettili.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a propria cura e spese all'arredamento e all'attrezzamento dei locali per l'esercizio dell'attività. Alla scadenza del contratto ovvero in caso di recesso anticipato da parte del gestore, il rifugio dovrà essere lasciato libero da arredi e beni di proprietà del gestore stesso. Nessun indennizzo di qualsiasi genere e tipo sarà riconosciuto da parte del Comune.

L'approvvigionamento idrico del rifugio è garantito direttamente dalla rete idrica dell'acquedotto del Comune di Monno. **Il gestore dovrà provvedere autonomamente all'approvvigionamento idrico durante i mesi invernali (indicativamente da novembre a maggio) nei quali l'erogazione dall'acquedotto è sospesa.**

L'immobile è allacciato alla fornitura della rete elettrica.

L'alimentazione degli elettrodomestici della struttura (piano cottura della cucina, frigorifero, scaldacqua) avviene a mezzo GPL, con bombolone, il cui rifornimento avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

Il riscaldamento del rifugio è garantito dal funzionamento di n. 1 caldaia alimentata a legna.

3. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione avrà la durata di **ANNI SEI** a decorrere dal **1° ottobre 2025**, indipendentemente dalla data di sottoscrizione del Verbale di Consegna della struttura; pertanto, alla scadenza, la concessione si intende risolta di diritto, senza alcuna ulteriore formalità, con termine al **30 settembre 2031**.

4. FINALITA' DELL'AFFIDAMENTO

Gli obiettivi che il Comune di Monno intende perseguire con l'apertura al pubblico del Rifugio sono essenzialmente i seguenti:

- 1) offrire una struttura di appoggio e un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti e scialpinisti impegnati in gite, trekking, etc.;
- 2) 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 e dell'enogastronomia locale;
- 3) garantire l'esercizio dell'attività di pesca sportiva presso il laghetto del Mortirolo nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'atto di "Concessione ad emungimento di acqua sotterranea da laghetto per uso piscicolo (ittiogenico)" rilasciato dalla Provincia di Brescia nel Giugno 2016 che sarà consegnato al Concessionario a registrazione avvenuta;
- 4) garantire la cura ed il decoro dell'area circostante alla struttura.

Obblighi particolari del concessionario:

- utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata (rifugio alpino per l'uso turistico della struttura), 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;
- corrispondere al Comune di Monno il canone determinato in sede di aggiudicazione, **in due rate semestrali anticipate di pari importo** (con pagamento entro il primo gennaio e il primo luglio di ciascun anno).
- provvedere alla cura (sfalcio, pulizia, sramatura) dell'area circostante in particolare del sentiero pedonale che circonda il lago del Mortirolo e delle aree attrezzate adiacenti;
- garantire 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 provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti, con periodici trasporti a valle;
- provvedere alla collocazione - all'esterno dell'edificio - di contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti, alla pulizia generale della struttura e al completamento dell'allestimento interno, mediante fornitura di tutti gli eventuali altri arredi che si rendono necessari per l'avvio dell'attività; i rifiuti settimanalmente come da piano ritiro vanno portati al parcheggio Foppa Donalda a 50 mt dalla statale.
- stipulare apposite **polizze assicurative** che tengano indenni l'Amministrazione Concedente da danni verso terzi derivanti dalla gestione, con massimale unico minimo non inferiore a €. 1.000.000,00, nonché polizza incendio a garanzia del rischio locativo sul valore di ricostruzione a nuovo;
- collaborare con il Comune al rilascio delle autorizzazioni per il transito veicolare sulla strada agro-silvo-pastorale di accesso alla struttura e rispettare le norme di utilizzo della stessa fissate dal Comune di Monno;
- segnalare tempestivamente al Comune di Monno la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; tali segnalazioni saranno esaminate dal Comune di Monno, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- 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 Monno, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (radio, telefono satellitare, connessione ad internet), 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;
- garantire un'apertura della struttura più ampia e continuativa possibile. Durante il periodo di chiusura della strada di accesso al Passo (in genere dal mese di novembre al mese di maggio) il gestore garantirà l'apertura del rifugio almeno in corrispondenza delle principali festività e di alcuni fine settimana e comunque per un periodo di almeno 40 giornate;
- segnalare l'apertura del rifugio, mediante apposizione della bandiera italiana;
- custodire il materiale sanitario e di primo soccorso;
- 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;
- alla chiusura 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;

- durante il periodo di chiusura, provvedere a visite periodiche della struttura, senza alcuna richiesta di rimborso spese, al fine di controllare e garantire la piena funzionalità della stessa;
- consentire le verifiche congiunte sulla gestione del rifugio, nell'ottica di un reciproco rapporto di buona fede, al personale del Comune di Monno;
- presentare annualmente agli uffici del Comune di Monno la revisione semestrale degli apparati antincendio;
- riscuotere e riversare l'imposta di soggiorno ai sensi del regolamento approvato dall'Unione di Comuni Lombarda dell'Alta Valle Camonica.

Obblighi del Comune:

- 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;
- fornire eventuale materiale divulgativo sull'area montana, per la distribuzione nel rifugio;
- 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;
- esercitare il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura, vigilando, in particolare, sulla trasparenza e la promozione di "buone pratiche" da parte del gestore.

5. ATTIVITA' DI SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE

Per l'attivazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande il soggetto aggiudicatario dovrà richiedere ed ottenere le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni legislative (L.R. 6/2010 Testo Unico in materia di Commercio e Fiere, così come modificato dalla L.R. 3/2011).

Le autorizzazioni comunali sono concesse al soggetto concessionario allo scopo autorizzato e sono valide per tutto il periodo di vigenza della concessione in uso. Alla scadenza della concessione in uso tali autorizzazioni dovranno essere riconsegnate all'Amministrazione comunale senza nulla pretendere da parte del soggetto aggiudicatario.

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

6. ONERI DI GESTIONE E ASSICURAZIONI

Sono a carico del gestore:

- a) tutti gli oneri inerenti alla gestione del rifugio (rifornimenti energetici, legna per il riscaldamento, approvvigionamento alimentare e spese di trasporto connesse, spese di pulizia, raccolta e conferimento a valle dei rifiuti, imposte, tributi, etc.);
- b) tutte le spese per la stipula delle polizze assicurazioni (di cui al precedente punto 4) richieste dal Comune di Monno a garanzia del rispetto degli obblighi di responsabilità civile;

c) tutte le spese per l'eventuale assunzione di mano d'opera, per le assicurazioni sociali, previdenziali, infortunistiche, mutualistiche ed ogni altra, declinando il Comune di Monno da ogni responsabilità dovuta per violazioni di legge;

d) tutte le spese di promozione e di pubblicizzazione della struttura attraverso i canali comunicativi ritenuti più adeguati;

e) tutte le spese di manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, dell'area esterna di pertinenza.

Il concessionario dovrà sottostare a tutte le condizioni previste nel presente bando, nei documenti dallo stesso richiamati, nonché a tutte le disposizioni di Legge vigenti in materia alle quali si rinvia per quanto quivi non previsto.

7. CLAUSOLA DI RECESSO ANTICIPATO

Il concessionario avrà il diritto di recedere dal presente Contratto in qualsiasi momento, a condizione che venga fornito un preavviso scritto di almeno sei (6) mesi.

In caso di esercizio del diritto di recesso il concessionario sarà tenuto a corrispondere al Comune, a titolo di penale ai sensi dell'articolo 1382 del Codice Civile, un importo pari a tre (3) mensilità del canone pattuito per i sei mesi precedenti la comunicazione di recesso (o del periodo inferiore intercorso dall'inizio del Contratto, qualora inferiore a sei mesi). Tale penale sarà dovuta indipendentemente dal rispetto del periodo di preavviso e sarà corrisposta entro 30 giorni dalla comunicazione di recesso. Resta inteso che il pagamento della penale non pregiudica il diritto del Comune al risarcimento dell'ulteriore danno, se provato.