

**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 con plateatico di 100mq per servizio esterno, area pic-nic, parcheggi auto, casetta per ricovero biciclette;**
- **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 completo delle principali attrezzature di cucina e banco bar, idonee alla preparazione dei pasti e al servizio di somministrazione. Le camere sono arredate.

Resta a carico dell'aggiudicatario, a propria cura e spese, la fornitura di:

- arredi della sala da pranzo;
- stoviglie, piatti e attrezzature minute;
- tende;
- biancheria da tavola e da letto;

- qualsivoglia minuteria atta alla gestione del rifugio.

Alla scadenza della concessione, o in caso di recesso anticipato, il rifugio dovrà essere riconsegnato **libero da arredi e beni di proprietà del gestore**, senza che sia riconosciuto alcun indennizzo da parte del Comune.

L'approvvigionamento idrico del rifugio è garantito direttamente dalla rete idrica dell'acquedotto del Comune di Monno dal primo di maggio al primo di novembre. 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, utilizzando una vasca da 5.000,00 litri che potrà essere alimentata da una sorgente.

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 bombolone di gas è già rifornito ed il nuovo gestore dovrà riconoscere al gestore uscente l'indennizzo con valore di mercato.

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 dalla data **di stipula del contratto**; pertanto, alla scadenza, la concessione si intende risolta di diritto, senza alcuna ulteriore formalità.

È facoltà dell'Amministrazione di procedere alla scadenza al rinnovo del contratto per un ulteriore periodo di anni 6 previa revisione del canone.

Al fine di consentire al gestore un eventuale adeguato periodo di allestimento della struttura, il pagamento del canone avrà decorrenza dall'effettiva riapertura al pubblico della struttura.

### **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 (sfalco, 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 validità della concessione in uso. Alla scadenza della concessione in uso tali autorizzazioni dovranno essere riconsegnate all'Amministrazione comunale senza nulla a 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 qui non previsto.

## 7. RISOLUZIONE E RECESSO

L'ente concedente può dichiarare risolta la concessione in corso di rapporto della stessa se una o più delle seguenti condizioni si verificano:

- a) la concessione ha subito una modifica che avrebbe richiesto una nuova procedura di aggiudicazione della concessione;
- b) il concessionario si trovava, al momento dell'aggiudicazione della concessione, in una delle situazioni che comportano l'esclusione dalla procedura di aggiudicazione della concessione;
- c) la Corte di giustizia dell'Unione europea constata, in un procedimento ai sensi dell'articolo 258 del Trattato sul funzionamento dell'Unione europea, che uno Stato membro ha violato uno degli obblighi su lui incombenti in virtù dei trattati europei per il fatto che un ente concedente appartenente allo Stato membro in questione ha aggiudicato la concessione in oggetto senza adempire gli obblighi previsti dai trattati europei e dalla direttiva 2014/23/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014.

La risoluzione della concessione per inadempimento dell'ente concedente o del concessionario è disciplinata dagli articoli 1453 e seguenti del codice civile. Il contratto prevede per il caso di inadempimento una clausola penale di predeterminazione del danno e i criteri per il calcolo dell'indennizzo.

Nei casi che comporterebbero la risoluzione di una concessione per cause imputabili al concessionario, l'ente concedente comunica per iscritto al concessionario e agli enti finanziatori l'intenzione di risolvere il rapporto. Gli enti finanziatori, ivi inclusi i titolari di obbligazioni e titoli analoghi emessi dal concessionario, entro centoventi giorni dal ricevimento della comunicazione, possono indicare un operatore economico che subentri nella concessione avente caratteristiche tecniche e finanziarie corrispondenti a quelle previste nel bando di gara o negli atti in forza dei quali la concessione è stata affidata, con riguardo allo stato di avanzamento dell'oggetto della concessione alla data del subentro. L'operatore economico subentrante assicura la ripresa dell'esecuzione della concessione e l'esatto adempimento originariamente richiesto al concessionario sostituito entro il termine indicato dall'ente concedente. Il subentro dell'operatore economico ha effetto da quando l'ente concedente presta il consenso.

Se l'ente concedente recede dal contratto di concessione per motivi di pubblico interesse spettano al concessionario:

- a) il valore delle opere realizzate più gli oneri accessori, al netto degli ammortamenti, oppure, nel caso in cui l'opera non abbia ancora superato la fase di collaudo, i costi effettivamente sostenuti dal concessionario;
- b) i costi sostenuti o da sostenere in conseguenza del recesso, ivi inclusi gli oneri derivanti dallo scioglimento anticipato dei contratti di copertura del rischio di fluttuazione del tasso di interesse;
- c) un indennizzo a titolo di mancato guadagno compreso tra il minimo del 2 per cento ed il massimo del 5 per cento degli utili previsti dal piano economico-finanziario, in base ad una valutazione che tenga conto delle

circostanze, della tipologia di investimenti programmati e delle esigenze di protezione dei crediti dei soggetti finanziatori.

Le somme dovute ai sensi del capoverso precedente sono destinate prioritariamente al soddisfacimento dei crediti dei finanziatori del concessionario e dei titolari di titoli emessi.

Senza pregiudizio per il pagamento delle somme dovute, in tutti i casi di cessazione del rapporto concessorio diversi dalla risoluzione per inadempimento del concessionario questi ha il diritto di proseguire nella gestione ordinaria dell'opera, incassandone i ricavi da essa derivanti, sino all'effettivo pagamento delle suddette somme, fatti salvi gli eventuali investimenti improcrastinabili individuati dal concedente unitamente alle modalità di finanziamento e di ristoro dei correlati costi.

L'efficacia del recesso dalla concessione è sottoposta alla condizione del pagamento da parte dell'ente concedente delle somme sopra previste.

## **8. NORMATIVA A TUTELA DELLA PRIVACY**

I dati acquisiti per l'espletamento della gara verranno trattati nel rispetto della normativa vigente con particolare riferimento al decreto lgs. n.196/2003 "Codice in materia di protezione dei dati personali", integrato dal d.lgs 10 agosto 2018, n.101 che adegua il codice alle disposizioni del Reg.Ue 2016/679.

Si evidenzia che:

- 1) i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla gestione della procedura, disciplinata dalla legge e dai regolamenti dell'Ente proprietario e saranno trattati anche successivamente all'eventuale assegnazione del rifugio esclusivamente per finalità inerenti la gestione del servizio;
- 2) la produzione dei dati richiesti ha natura obbligatoria, ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione, pena l'esclusione dalla gara o di decadenza dell'eventuale assegnazione;
- 3) i dati personali forniti dai partecipanti saranno raccolti presso l'Ente proprietario potranno essere oggetto di comunicazione:
  - a) al personale dipendente dell'Ente proprietario implicato nel procedimento o ai soggetti comunque in esso coinvolti per ragioni di servizio;
  - b) a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della legge 07/08/1990, n. 241 e succ. modificazioni ed integrazioni;
- 4) il trattamento dei dati avverrà mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
- 5) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 della legge n. 675/96, norma cui si rinvia;
- 6) il titolare del trattamento è il Comune di Monno nella persona del Sindaco pro tempore.

## **9. DISPOSIZIONI FINALI**

Al momento della stipula del contratto l'aggiudicatario dovrà presentare idonea garanzia definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale, ai sensi dell'art. 117 del Codice dei Contratti Pubblici – D. Lgs. n. 36/2023.

Il canone verrà automaticamente aggiornato annualmente per l'intero montante della variazione dell'indice dei prezzi di consumo per le famiglie di operai ed impiegati accertato dall'ISTAT nell'anno precedente, senza necessità di richiesta scritta.

Il gestore non potrà cedere la concessione né subconcedere, in tutto o in parte, il bene concesso in uso.

Tutte le spese relative al contratto saranno a carico del concessionario. Il contratto è stipulato mediante scrittura privata ai sensi dell'art. 18 del D.Lgs. n. 36/2023.

Per quanto non specificatamente contenuto nel presente capitolato, si fa riferimento al bando e alle norme vigenti in materia.

## **10. FORO COMPETENTE**

Per eventuali controversie, è competente il Foro di Brescia.