

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, AI SENSI DELL'ART. 164 DEL D.LGS. 50/2016, DEL SERVIZIO DI GESTIONE DEL "RIFUGIO ALPINO REVOLTO" UBICATO ALL'INTERNO DELLA FORESTA REGIONALE DI GIAZZA IN COMUNE DI SELVA DI PROGNO (VR). CIG 9606032C5E



Sommario

1.	PREMESSE E OGGETTO DELLA CONCESSIONE.....	4
2.	OBIETTIVI E FINALITÀ SPECIFICHE	5
3.	OBIETTIVI E FINALITÀ TRASVERSALI	5
4.	STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E CONDIZIONI DI UTILIZZO	6
5.	VALORE DELLA CONCESSIONE.....	6
6.	CANONE	6
7.	DURATA DELLA CONCESSIONE	7
8.	APERTURA DELLA STRUTTURA	8
9.	ACCOGLIENZA	8
10.	LIBRO DEI VISITATORI	8
11.	CONSEGNA E RICONSEGNA DEI BENI.....	9
12.	AUTORIZZAZIONI.....	10
13.	PROGETTO GESTIONALE	10
14.	Criteri di valutazione dell'offerta tecnica	11
15.	PRINCIPI GENERALI DI GESTIONE.....	12
16.	RESPONSABILITÀ	13
17.	CAUZIONE DEFINITIVA E COPERTURE ASSICURATIVE.....	13
18.	ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	14
19.	PROGRAMMA MINIMO MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO	16
20.	INTERVENTI MANUTENTIVI A CARICO DEL CONCEDENTE.....	17
21.	CONTROLLI E VIGILANZA.....	17
22.	MODIFICHE AL CONTRATTO IN CORSO DI EFFICACIA.....	18
23.	PENALI	18
24.	CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA.....	18
25.	RECESSO DAL CONTRATTO PER PUBBLICO INTERESSE.....	19
26.	CESSIONE DEL CONTRATTO, SUB-CONCESSIONE E SUBAPPALTO	19
27.	SOSPENSIONE DELLA GESTIONE	19
28.	RINUNCIA	19
29.	ONERI ED OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA	19
30.	PERSONALE IMPIEGATO DAL CONCESSIONARIO	20
31.	CONTROVERSIE	20
32.	STIPULA DEL CONTRATTO.....	20
33.	SPESE CONTRATTUALI ED ACCESSORIE	20
34.	PROTOCOLLO DI LEGALITA'.....	21

35.	TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI	21
36.	TUTELA DEI DATI PERSONALI	21

1. PREMESSE E OGGETTO DELLA CONCESSIONE

L'Agenzia Veneta per l'innovazione del settore primario (di seguito per brevità denominata anche "Agenzia" o "Concedente" o "Veneto Agricoltura") procede in qualità di Ente gestore del patrimonio forestale indisponibile della Regione Veneto ai sensi dell' art. 2, comma 1, lett. c), della Legge della Regione del Veneto n. 37 del 28 novembre 2014 recante "Istituzione dell'Agenzia veneta per l'innovazione nel settore primario".

L'Agenzia attraverso la messa a disposizione del patrimonio indisponibile regionale – nel caso concreto la struttura denominata "Rifugio Revolto" sito all'interno della foresta regionale di Giazza in comune di Selva di Progno (VR) intende perseguire, ai sensi dell'art. 2 della LRV n. 37/2014 **la valorizzazione, l'utilizzo e la conservazione in buono stato degli immobili**, garantendo - conformemente a quanto disposto al comma 2 lett. e) della Legge Regionale 11/2013 rubricata "Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto" - l'elaborazione di nuovi prodotti, lo sviluppo della gamma di prodotti, di attività ed aree turistiche e il miglioramento della qualità delle destinazioni turistiche.

A tale scopo si intende incentivare l'avvio di iniziative in grado di implementare percorsi di sviluppo locale nel rispetto dei profili di sostenibilità ambientale, efficienza energetica, sicurezza, innovazione delle infrastrutture e valutazione delle opportunità turistico-culturali.

La destinazione del rifugio denominato "Revolto" ai sensi della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo" - per le parti ancora in vigore - **è vincolata** a Rifugio Alpino,.

Pertanto, è vietata qualsiasi modifica della destinazione non espressamente e preventivamente autorizzata dall'Agenzia concedente secondo quanto disposto dal relativo contratto di concessione e relative norme di Legge; pena l'immediata decadenza del pieno diritto dell'affidamento della gestione.

A tal fine il rifugio deve disporre di un locale per il ricovero di fortuna sempre aperto e punto di atterraggio elisoccorso posto nelle immediate vicinanze.

Il progetto selezionato potrà beneficiare dell'utilizzo della struttura secondo le modalità successivamente illustrate a titolo di concessione ai sensi dell'art. 164, comma 2, e seguenti del d. lgs. n. 50/2016.

La concessione, avente ad oggetto l'affidamento della gestione del fabbricato denominato "Rifugio Revolto" e delle relative pertinenze sarà disciplinata dall'atto di concessione, dalla documentazione di gara, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

La durata temporale della concessione è di minimo anni 7 (sette) a partire dalla data di consegna del servizio, salvo quanto disposto al successivo punto 7.

Nell'ambito dell'offerta tecnica il concorrente dovrà presentare un "progetto di gestione" riportante l'esperienza dell'operatore economico partecipante e una relazione tecnica illustrativa riportante il piano di gestione della struttura contenente gli obiettivi, la sequenza di attività strutturate nel tempo per conseguirli con l'identificazione delle risorse disponibili e dei soggetti coinvolti.

Si segnala che fino all'anno 2019 la struttura è stata gestita quale struttura turistico ricettiva rifugio alpino ai sensi della Legge Regionale 4 novembre 2002, n. 33 "Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo".

Nel corso della passata gestione la struttura ricettiva ha ottenuto le necessarie autorizzazioni sanitarie e dall'ASL per la ricettività e la somministrazione di alimenti e bevande.

È onere del proponente, nell'ambito della proposta progettuale, verificare che tutte le attività proposte risultino effettivamente autorizzabili ed implementabili presso la struttura anche in relazione alla forma giuridica del soggetto proponente. La relativa progettazione dovrà comunque preservare la qualifica di rifugio alpino.

2. OBIETTIVI E FINALITÀ SPECIFICHE

Ulteriori finalità, in concerto con l'obiettivo primario di **valorizzazione, utilizzo e conservazione in buono stato degli immobili e lo sviluppo e sostenibilità del turismo veneto** sono quelle di:

1. offrire una struttura di appoggio e un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti e alpinisti 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 della gastronomia locale, anche tramite la vendita di prodotti tipici locali;
3. Informare e responsabilizzare i turisti rispetto alle opportunità di fruizione del luogo, anche rispetto agli eventuali rischi connessi;
4. favorire e promuovere, con visite e soggiorni, la frequentazione del Rifugio anche a fini didattici da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili del CAI, CRAL, etc.), in ambito regionale ed extra regionale;
5. 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;
6. disporre nella zona di una base d'appoggio per ricercatori e per operatori impiegati a censire il patrimonio ambientale costituito dalla fauna selvatica, al fine di studiarne lo stato, l'evoluzione e i rapporti con le altre componenti ambientali, come previsto dall'art. 2 della LRV. n. 37/2014 (legge istitutiva dell'Agenzia).
7. realizzazione, implementazione, mantenimento, manutenzione e aggiornamento di sito web dedicato alla struttura ricettiva

Per le ulteriori caratterizzazioni si rinvia alla "Relazione illustrativa" dell'immobile alla documentazione a corredo del bando di gara.

3. OBIETTIVI E FINALITÀ TRASVERSALI

Il progetto di gestione dovrà essere redatto secondo le indicazioni contenute nella *lex specialis di gara*.

La proposta progettuale oltre a rispondere agli obiettivi ed alle finalità descritte nei punti precedenti potrà prevedere ulteriori programmi, attività o iniziative in adesione alle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela vigenti o a specifiche politiche promosse a livello locale e sovralocale da enti pubblici e/o privati.

Il progetto selezionato dovrà perseguire oltre agli obiettivi previsti dal presente documento, risultati di innovazione per il contesto territoriale e locale con effetti non solo a breve termine, ma anche a medio e lungo termine con particolare riferimento all'ambito del settore di intervento e alla capacità di interagire con altri settori economici.

La proposta progettuale può prevedere una gamma di nuove funzioni rispetto a quella già implementate nel passato, in coerenza con i principi del bando e del progetto presentato quali a mero titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- vendita prodotti tipici e a km zero, enogastronomia e artigianato locale;
- vendita materiale specializzato per ciclisti e camminatori;
- servizi complementari specialistici (es. aree attrezzate, bike service, piccole ciclostazioni, ciclofficine);
- info point, presidio territoriale;
- attività e manifestazioni sociali, ricreative, culturali, creativi; servizi complementari specialistici per utenti con specifiche necessità (es. bambini, anziani, disabili, etc.) e servizi alla persona;
- spazi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore etc.

4. STATO DI CONSISTENZA DELL'IMMOBILE E CONDIZIONI DI UTILIZZO

Il fabbricato è un edificio di antica costruzione (1850). L'ultima ristrutturazione (1986) ha modificato solo parzialmente la distribuzione interna, ma non ha aggredito le caratteristiche architettoniche originarie.

La struttura - situato nell'Alta Val d'Illasi, a monte della Frazione di Giazza ad una quota di circa 1.245 m/slm - denominato "Rifugio Revolto", con relative pertinenze, è censito al Catasto del Comune di Selva di Progno (VR), al Foglio 01 come di seguito specificato:

- Catasto Urbano: Fg. 01 - mapp. n.75, cat. A/011, cl. -, R.I. € 237,05 (Rifugio Revolto);
- Catasto Terreni: Fg. 01 - mapp. n.75, E.U., Ha 0.04.40 (Rifugio Revolto);
- Catasto terreni: Foglio 01 - mappali nn.12, n.71, n.72, n.73, n.74, mappale n.08 (parte mq. 2.100 circa), mappale n.13 (parte mq.100) e mapp.43 (parte mq.150), di pertinenza del Rifugio;

il tutto, come da "Allegato A – Planimetrie", ricadente nella Foresta Demaniale Regionale di Giazza, di proprietà della Regione Veneto e facenti parte del patrimonio forestale regionale indisponibile.

L'accesso avviene tramite strada vicinale carrabile ed asfaltata e attraverso vari sentieri limitrofi. Veneto Agricoltura precisa fin d'ora di non aver alcuna competenza circa la sua transitabilità, manutenzione e pulizia invernale e si ritiene quindi sollevata da ogni responsabilità per danni a persone o cose derivante dall'uso della stessa.

5. VALORE DELLA CONCESSIONE

La stima del valore della concessione è stata effettuata sulla base dei criteri di cui all'art. 167 del d. lgs. n. 50/2016, in aderenza al metodo suggerito dalla Direttiva 2014/23/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26.02.2014. L'importo in tal modo calcolato risulta inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria stabilita dall'art. 8, comma 1, della medesima Direttiva.

Il valore netto stimato delle prestazioni di servizi oggetto della presente Concessione, rapportato alla rispettiva durata massima, stimata in 7 anni, e riferito ai cinque mesi di apertura richiesta risulta pari a € 150.000,00 (centocinquatamila/00 euro) oltre a ulteriori proroghe.

Si fa rinvio all'elaborato "Stima della Concessione".

Tale valore si intende presunto e con carattere meramente indicativo. Detto valore non comporta diritti per il concessionario in quanto per i ricavi della gestione è a carico del concessionario il rischio operativo ai sensi dell'art. 165 del Codice.

Le stime contenute nel presente capitolato e nella documentazione a corredo sono puramente indicative e dipendono da una pluralità di parametri influenzati anche dalle scelte strategiche che il concessionario adotterà per la gestione del servizio, nonché dal numero degli utenti del servizio ed alle disposizioni normative vigenti.

Esse non impegnano in alcun modo Veneto Agricoltura e non costituiscono alcuna garanzia di corrispondenti introiti per il concessionario, che assume interamente a proprio carico il rischio operativo inerente alla gestione del servizio.

Pertanto, variazioni di qualunque entità non potranno dar luogo a rivalsa alcuna da parte del Concessionario, in quanto rientranti nell'alea normale di tale tipologia di contratto.

6. CANONE DI CONCESSIONE

In relazione allo sfruttamento della struttura il concessionario è tenuto alla corresponsione di un canone all'Agenzia.

Tutti i proventi derivanti dalla gestione competono al concessionario e costituiscono l'unica forma di pagamento cui ha diritto.

Il canone di concessione, quale importo posto a base di gara e soggetto a rialzo, è pari ad Euro 36.000,00 per la durata di 7 anni, con prima annualità (2023) non dovuta (Euro 6.000,00 annui), al netto di IVA e/o altre imposte e contributi di legge, pertanto il canone definitivo sarà determinato dopo l'aggiudicazione applicando la percentuale di rialzo offerta all'importo a base di gara.

Dal secondo anno di gestione (2024), il concessionario dovrà corrispondere a Veneto Agricoltura il canone annuale posticipato risultante dall'offerta presentata in sede di gara rispetto al canone minimo stabilito per la durata dell'intera concessione.

Il canone sarà rivalutato annualmente dal secondo anno di gestione sulla base dell'integrale aumento dell'indice del costo della vita (ISTAT FOI), calcolato sui 12 mesi precedenti e potrà essere oggetto di rideterminazione a seguito di leggi sopravvenute ovvero di adozione, da parte degli organi competenti, di atti amministrativi o regolamentari in materia di concessioni.

E' altresì previsto che nel caso la Veneto Agricoltura effettui opere di miglioria nell'impianto in concessione, a proprie spese, il canone potrà essere rivisto.

Veneto Agricoltura, pertanto, potrà ridefinire con il concessionario l'importo del canone, riservandosi la facoltà di recesso con preavviso di almeno sei mesi, ai sensi dell'art. 1373 del Codice Civile, in caso di mancata accettazione del nuovo canone, senza indennizzo alcuno, salvo il riconoscimento degli eventuali lavori di miglioria effettuati dal concessionario, e autorizzati dall'Agenzia, e non ancora ammortizzati, valutati con idonea perizia da parte della U.O. Patrimonio di Veneto Agricoltura competente o da suoi terzi incaricati.

Il mancato pagamento del canone di concessione, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione della concessione.

La decorrenza dei termini temporali di cui ai punti precedenti e quindi dell'obbligo del pagamento del canone è fissata dal giorno di effettiva consegna dei locali, che potrà avvenire anticipatamente rispetto alla firma della concessione, fermo restando quanto precisato per la gestione 2023.

Eventuali contestazioni inerenti l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente disciplinare/capitolato tecnico non possono in nessun caso dare luogo al mancato versamento del canone nei termini stabiliti.

7. DURATA DELLA CONCESSIONE

Ai sensi dell'art. 168 del Codice, la durata della concessione è stabilita in **7 (sette) anni**, con decorrenza dalla data di immissione in possesso, fatta constatare dall'apposito verbale, o dalla stipula del contratto, con riguardo all'evento che si verifica prima.

La sua durata potrà essere aumentata di un anno per ogni 10.000,00 euro (diecimila/00 euro) di investimento effettuato, , alle medesime condizioni economiche, fino alla durata massima pari a 13 anni per investimenti corrispondenti a 60.000 (sessantamila/00 euro) complessivi o superiori.

Tutti i lavori dovranno comunque essere completati entro e non oltre i due anni antecedenti la scadenza della concessione. Investimenti ulteriori potranno essere comunque effettuati, previa autorizzazione dell'Agenzia, ma non daranno diritto ad incrementi di durata della concessione né indennizzi di alcun genere.

Veneto Agricoltura si riserva la facoltà di dare avvio all'esecuzione del contratto, anche prima della stipula, previa acquisizione della documentazione necessaria.

Pertanto l'aggiudicatario si impegna, partecipando alla presente procedura ad accettare **la consegna d'urgenza** ai sensi dell'art. 32, comma 8, del D. Lgs. n. 50/2016 e dell'art. 8 comma 1 lett. a) Legge 120/2020.

La durata della concessione in corso di esecuzione potrà essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente ai sensi dell'art. 106, comma 11 del Codice.

In relazione alle finalità del bando, si precisa che il canone di concessione per il primo anno di esercizio (2023) non è dovuto. La durata temporale della concessione è di minimo anni 7 (sette) e si concluderà il 31/10/2030. Il concorrente

può richiedere in sede di offerta l'estensione della durata della concessione fino ad un massimo di anni 13 (tredici), allo scopo di garantire al concessionario il perseguimento dell'equilibrio economico e finanziario degli investimenti e delle attività proposte in sede di progetto. L'estensione della concessione è oggetto di valutazione ai fini dell'aggiudicazione.

Il termine decorre dalla data di sottoscrizione del contratto, con impegno dell'assegnatario a eseguire, a propria cura e spese, gli investimenti eventualmente necessari per rendere i locali adeguati all'uso, e dare avvio a tutte le attività entro il termine di 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, pena la decadenza dalla concessione. Il concessionario entro il termine di cui al periodo precedente può procedere con attivazioni separate di singoli servizi. Per una migliore presentazione dell'offerta è prescritto il sopralluogo presso la struttura.

8. APERTURA DELLA STRUTTURA

Il concessionario dovrà garantire obbligatoriamente la gestione del rifugio per almeno **cinque mesi dal 1 giugno al 31 ottobre di ciascun anno**.

La struttura dovrà rimanere aperta, per un periodo minimo di 5 mesi continuativi, decorrenti dal 1° Giugno di ogni anno. Nel restante periodo la struttura potrà rimanere aperta fermo restando che comunque Veneto Agricoltura non procederà allo sgombero della neve dalla strada vicinale di accesso. Dovrà comunque rimanere sempre aperto il locale per il ricovero di fortuna (art.27, c.2, lett. e, della L.R. n.11/2013) per escursionisti in difficoltà. Si ribadisce nuovamente che Veneto Agricoltura non possiede alcuna competenza sulla transitabilità, manutenzione e pulizia invernale della strada d'accesso che rimane di competenza comunale.

E' facoltà del concessionario tenere aperto e presidiato il Rifugio per un maggior numero di mesi, anche oltre il periodo di apertura stagionale (giugno-ottobre). Detti tempi devono essere indicati con precisione nell'offerta tecnica, in quanto oggetto di attribuzione di punteggio. Durante il periodo di chiusura, il concessionario adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni, particolarmente in condizioni stagionali non ottimali, e si assumerà ogni responsabilità in merito a detti danni.

Durante il periodo di apertura il Rifugio dovrà essere presidiato ed aperto H-24, con libero accesso, per il consumo di pasti e bevande, dalle ore 7,00 alle ore 22,00. Nella rimanente fascia oraria, di chiusura notturna, dalle 22,00 alle 7,00, dovrà comunque essere garantita l'accoglienza ad escursionisti in situazione di emergenza.

9. ACCOGLIENZA

Il concessionario dovrà esporre all'ingresso del Rifugio, in una posizione che consenta l'immediata opportunità di fruizione turistica del territorio e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in e chiara visione, una tabella con i prezzi di ristorazione ed alloggio praticati dalla struttura. Altrettanto ben visibili dovranno essere le promozioni ed i prezzi di ristorazione ed alloggio applicati a soggetti con cui sono state fatte convenzioni o accordi (associazioni, organizzazioni, operatori turistici, agenzie, scuole, oratori, ect...).

Il concessionario dovrà dare adeguate informazioni ai turisti ed escursionisti in merito alle eventuali rischi (anche meteorologici), nonché alle attrezzature, equipaggiamento e condizioni di allenamento richiesti.

Il concessionario dovrà allestire presso il Rifugio uno spazio dedicato alla consultazione di libri, riviste e materiale promozionale, informativo e divulgativo di Veneto Agricoltura, del **Comune di Selva di Progno**, delle associazioni locali, del Parco Naturale Regionale della Lessinia, e del territorio limitrofo, nonché di prodotti caratteristici della zona, direttamente acquistati da aziende agricole ad un prezzo prestabilito ed esposto.

10. LIBRO DEI VISITATORI

All'interno del Rifugio, in posizione evidente, dovrà essere tenuto il "libro dei visitatori", che, comunque, non sostituisce le scritture di registrazione e segnalazione, che il concessionario deve tenere a norma delle vigenti leggi tributarie e di pubblica sicurezza. Per facilitare eventuali operazioni di soccorso, il concessionario dovrà invitare i frequentatori del Rifugio ad indicare sul libro dei visitatori mete ed itinerari dell'escursione da essi programmata.

11. CONSEGNA E RICONSEGNA DEI BENI

Gli immobili saranno consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano.

In particolare il concessionario dovrà provvedere, prima dell'inizio dell'attività, all'acquisto, installazione ed adeguamento della cucina completa di accessori per l'avvio dell'attività di bar/ristorazione, per un importo stimato di circa € 40.000,00 (quarantamila/00) IVA esclusa.

La consegna con l'inventario e l'esatta consistenza dei beni, nonché il loro stato di conservazione, saranno accertati con apposito verbale di consegna, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti.

Alla scadenza della concessione, o comunque alla chiusura del rapporto tra le parti, si darà seguito ad un ulteriore sopralluogo nel corso del quale saranno accertati, con apposito verbale di riconsegna, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, l'inventario e l'esatta consistenza dei beni, nonché il loro stato di conservazione.

Veneto Agricoltura manterrà un duplicato delle chiavi di accesso ai locali dei fabbricati e il proprio personale incaricato avrà facoltà di accedervi, previa comunicazione, per compiere verifiche e azioni tecniche, anche in assenza del concessionario.

E' fatto divieto al concessionario di consegnare le chiavi a terzi.

Il concessionario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura (ed i beni relativi) e di utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

Il concessionario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura alle condizioni stabilite nel presente Capitolato. E' a carico dell'affidatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, anche in considerazione di evoluzioni e aggiornamenti della normativa stessa.

Il concessionario ha l'obbligo di gestire le attività della struttura ricettiva, anche dal punto di vista igienico-sanitario, contabile e amministrativo, nel rispetto di tutta la normativa vigente. Il concessionario dovrà inoltre tenere presso i propri uffici un libro dei reclami e dei suggerimenti a disposizione dell'utenza.

Per il funzionamento della struttura il concessionario dovrà assicurare, relativamente al personale impiegato, il rispetto dei contratti collettivi di lavoro e della normativa in materia di sicurezza.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività del Rifugio, a pena di decadenza dalla gestione dell'attività; più precisamente, non è consentita la sub concessione ed vietata la cessione, anche parziale, della presente concessione.

Al termine della concessione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto a Veneto Agricoltura che rientrerà nella piena disponibilità degli immobili, esclusi gli eventuali arredi e le attrezzature acquistate dal concessionario, come meglio descritto al precedente punto 5 "arredi e attrezzature".

Alla scadenza della concessione dovrà essere restituita tutta la documentazione tecnica e legale fino al momento detenuta dal concessionario. Di tutte le operazioni verrà dato atto in un verbale di riconsegna della struttura redatto in contraddittorio fra le parti.

Qualora alla riconsegna della struttura si ravvisassero danni arrecati a strutture, impianti, beni mobili, dovuti a imperizia, incuria o mancanza di manutenzione ordinaria e straordinaria, nei casi in cui è a carico del concessionario, essi verranno stimati e imputati al concessionario che dovrà quindi provvedere alla loro riparazione nei termini e con le modalità indicate da Veneto Agricoltura. In caso di inottemperanza all'obbligo di riparazione Veneto Agricoltura escuterà la garanzia appositamente costituita, restando comunque impregiudicate eventuali altre azioni per il ristoro integrale dei danni.

Alla scadenza del contratto l'Amministrazione si riserva di disporre proroga tecnica/rinnovo per una durata massima di 180 giorni con atto espresso, nelle more di identificazione del nuovo contraente.

Alla scadenza del contratto o del rinnovo l'assegnatario si impegna a riconsegnare i locali, liberi da persone e cose, senza nulla pretendere per gli eventuali lavori di adeguamento o miglioramenti eseguiti.

L'assegnatario utilizzerà i locali per le finalità previste nell'atto di assegnazione, custodendoli con la diligenza del buon padre di famiglia, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, dei regolamenti comunali e delle disposizioni di legge vigenti, applicabili e compatibili con la natura degli spazi e delle attività svolte.

12. AUTORIZZAZIONI

Per l'attivazione dell'attività di somministrazione alimenti e bevande **l'aggiudicatario** dovrà richiedere ed ottenere le autorizzazioni prescritte dalle vigenti disposizioni legislative, nonché la classificazione turistica ricettiva di "Rifugio Alpino" propedeutica alla Segnalazione certificata di Inizio Attività (SCIA) da presentare presso SUAP (Sportello Unico Attività Produttive).

L'Ente Concedente è sollevato da qualsiasi responsabilità relativa ad eventuali violazioni inerenti la gestione e la conduzione del Rifugio.

Gli oneri e le attività amministrative per il rilascio, da parte degli Enti competenti, di ogni ulteriore titolo assentivo necessario per l'esercizio dell'attività, sono a totale carico del concessionario.

Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali alla ricettività dovranno essere rilasciate, dagli Enti competenti, in favore del concessionario per il periodo di affidamento. Eventuali interventi di modifica alle strutture (murarie, impiantistiche ed altro) dovranno essere preventivamente autorizzate per iscritto dall'Ente Concedente con oneri a carico del concessionario e senza che lo stesso possa pretendere alcun rimborso o compenso alla scadenza della gestione.

Il concessionario, già in sede di presentazione dell'offerta, si dichiara edotto del regime urbanistico cui è soggetto l'immobile e di tutti gli ulteriori vincoli sovraordinati.

Le chiusure della struttura, da qualsiasi causa determinate, non comporteranno alcuna riduzione del canone annuo dovuto e non daranno diritto a richieste di risarcimento danni per mancate entrate. Sono da intendersi comprese anche le eventuali chiusure della struttura per la realizzazione di nuovi lavori o per lavori di manutenzione straordinaria che si dovessero rendere necessari sugli immobili concessi.

Fanno eccezione le chiusure ordinate dalle Autorità competente o da Veneto Agricoltura a tutela della "pubblica incolumità" conseguenti a reale pericolo per eventi imprevisi ed imprevedibili anche di natura climatica.

In caso di chiusura dell'attività **con evacuazione delle persone**, potrà essere valutata, su richiesta del concessionario, opportunamente documentata, la riduzione del canone in dodicesimi del suo **intero valore** per ogni mese (o frazione di mese superiore a 15 gg) di effettiva chiusura ordinata dall'Autorità competente o da Veneto Agricoltura. In caso di chiusura dell'attività **senza evacuazione delle persone**, potrà essere valutata, su richiesta del concessionario, opportunamente documentata, la riduzione del canone in dodicesimi di **metà del suo valore** per ogni mese (o frazione di mese superiore a 15 gg) di effettiva chiusura ordinata dall'Autorità competente.

13. PROGETTO GESTIONALE

Il proponente dovrà presentare un "Progetto gestionale" sotto forma di elaborato testuale ed eventualmente anche grafico che abbia come scopo il raggiungimento degli obiettivi e delle finalità del bando di gara .

Le proposte progettuali dovranno in particolare essere finalizzate a preservare le caratteristiche e la destinazione d'uso originariamente prevista per la struttura concessa e gli obiettivi generali e specifici illustrati nel presente avviso, sviluppando un "progetto di gestione" in campo culturale, ambientale e turistico e favorendo l'implementazione di nuove opportunità territoriali in un'ottica di sostenibilità economica a lungo termine, in special modo in questo periodo pandemico ed emergenziale

La valutazione dell'elaborato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà determinata da una commissione giudicatrice appositamente nominata in base ai seguenti punteggi:

Tabella n. 2 – Punteggi

	PUNTEGGIO
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
TOTALE	100

14. Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi che potranno essere alternativamente attribuiti quali punteggi Discrezionali o Tabellari.

Nella colonna identificata con la lettera D vengono indicati i "Punteggi discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Nella colonna identificata dalla lettera T vengono indicati i "Punteggi tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto.

Non verranno eseguite ulteriori riparametrazioni. Otterranno un punteggio superiore le proposte ritenute più chiare e complete. La commissione può avvalersi della consulenza di esperti nei singoli settori, con possibilità di sospendere le sedute per l'acquisizione di elementi utili per la valutazione delle offerte; tutte le decisioni verranno assunte in forma collegiale, mere pratiche istruttorie potranno essere affidate ad unico commissario.

In presenza di unica offerta la commissione procederà unicamente alla verifica del rispetto dei parametri minimi previsti dalla presente da parte dell'offerta tecnica. La mancanza di elementi tecnici non comporta esclusione ma attribuzione di zero punti nella categoria corrispondente.

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella:

OFFERTA TECNICA PROGETTO DI GESTIONE

Tabella n. 3 – dei criteri discrezionali (D) e quantitativi (Q) di valutazione dell'offerta tecnica

	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX
A	Capacità professionale desumibile dal curriculum	22	A.1	Gestione di rifugi alpini, di rifugi escursionistici, espletati negli ultimi dieci anni, anche non continuativi (2 punti per ogni anno intero di esperienza)	5	10
			A.2	Gestione di alberghi con ristorazione, anche non continuativi, espletati negli ultimi dieci anni (0,5 punto ad anno, frazioni escluse)		3
			A.3	Gestione di Ristorante, Trattoria o Pizzeria, oltre ai due anni mini richiesti, anche non continuativi, espletati negli ultimi cinque anni (0,5 punti ad anno frazioni escluse)		2

CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX		SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI D MAX	PUNTI Q MAX	
		A.4	Gestione da parte di giovani imprenditori (età compresa tra 18 a 29 anni assegnati punti 2, età compresa tra 30 e 40 anni assegnati punti 1)		2	
B	Piano di Investimenti	23	B.1	Adeguamento del primo piano primo a struttura di pernottamento	13	
			B.2	Proposta di efficientamento energetico mediante riqualificazione degli impianti e di adeguamento igienico sanitario	6	
			B.3	Proposte di migliorie, da realizzare in capo al gestore, legate alle strutture ai servizi oggetto del bando, nonché connesse alla qualità dell'accoglienza e dell'immagine della struttura, alle modalità di utilizzo degli spazi esterni del rifugio	4	
C	Programma di gestione attività e servizi aggiuntivi	25	C.1	Apertura Rifugio (2 punti per ogni mese – anche nella forma del weekend - oltre ai 5 obbligatori)		14
			C.2	Somministrazione di alimenti con l'utilizzo di prodotti locali, riscoperta e promozione di ricette tipiche del territorio della LESSINIA nel rispetto delle tradizioni tipiche locali.	5	
			C.3	Progetto di comunicazione attraverso sito web e promozione di attività ambientali e sportive connesse alla gestione delle strutture e dei servizi, attività varie di arricchimento dell'offerta e disponibilità su richiesta ad organizzare visite guidate programmate	4	
			C.4	Disponibilità su richiesta di attrezzature sportive (es. ciaspole, mountain bike, biciclette elettriche ecc.)	2	
		70			39	31
OFFERTA ECONOMICA						
D	Canone annuo offerto				30	
TOTALE					100	

La mancanza di elementi tecnici non comporta esclusione ma attribuzione di zero punti nella categoria corrispondente.

15. PRINCIPI GENERALI DI GESTIONE

Nella gestione dei servizi il concessionario dovrà garantire:

- Eguaglianza dei diritti: i servizi offerti sono erogati senza discriminazione alcuna a tutti gli utenti;

- Imparzialità: tutti coloro che usufruiscono dei servizi devono essere trattati in modo obiettivo, imparziale e nel pieno rispetto dei regolamenti e della normativa vigente;
- Regolarità: il concessionario garantisce la continuità dell'erogazione delle prestazioni di propria competenza durante gli orari di apertura al pubblico, salvo cause di forza maggiore. Le eventuali interruzioni di erogazione dei servizi o variazioni negli orari e modi di utilizzo della struttura saranno comunicate tempestivamente agli utenti mediante comunicati agli organi di informazione locale, e segnaletica esposta in reception;
- Partecipazione: il concessionario si impegna ad agevolare e a promuovere il diritto dell'utente a fruire della struttura e dei servizi offerti; per tutelare tale diritto e per favorire la collaborazione con il concessionario, l'utente è invitato a proporre suggerimenti, formulare osservazioni, chiedere informazioni e presentare reclami;
- Efficacia ed efficienza: il servizio deve essere erogato in modo da garantire l'efficacia e l'efficienza, assicurando il rispetto degli standard qualitativi previsti garantendo la più conveniente utilizzazione delle risorse impiegate;

16. RESPONSABILITÀ

Il concessionario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma, il concessionario solleva Veneto Agricoltura da ogni 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, sollevando quindi Veneto Agricoltura da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il concessionario in particolare:

risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla struttura, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;

esonera Veneto Agricoltura da ogni responsabilità per l'uso improprio della struttura;

risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dall'attività ricettiva svolta nelle strutture.

Veneto Agricoltura è peraltro esonerato da profili di responsabilità per danni a persone e/o cose che dovessero derivare in fase di esecuzione dei lavori o fossero a questi conseguenti e/o connessi.

17. CAUZIONE DEFINITIVA E COPERTURE ASSICURATIVE

Ai sensi di quanto previsto dall'art 103 del D.Lgs. n.50/2016 il Concessionario per la sottoscrizione del contratto deve costituire una garanzia, denominata "**garanzia definitiva**" a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione con le modalità di cui all'art. 93, commi 2 e 3 del D.Lgs. n. 50/2016.

La garanzia definitiva sarà calcolata, secondo le misure e le modalità previste dall'art. 103 del Codice. Il Concedente è sollevato da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale del Concedente, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

Il Concessionario si impegna, altresì, a:

- tenere indenne Veneto Agricoltura da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.
- garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi.
- Il Concessionario risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti al fabbricato ed agli arredi per colpa propria o dei soggetti che lo stesso abbia ammesso nel fabbricato. Il Concessionario assume ogni responsabilità per l'uso dell'immobile e delle sue attrezzature e solleva Veneto Agricoltura e la Regione del Veneto da ogni responsabilità al

riguardo

Il Concessionario è tenuto a stipulare prima della firma del verbale di consegna, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative valide dalla data della firma del verbale di consegna fino all'ultimo giorno di validità della concessione:

- **Polizza RCT/RCO** a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO) con un massimale (minimo) unico per sinistro pari a € 2.500.000,00.

La garanzia RCT è prestata per tenere indenne l'Assicurato di quanto questi sia tenuto a pagare, quale civilmente responsabile ai sensi di legge, a titolo di risarcimento (capitale, interessi e spese) di danni involontariamente cagionati a terzi, per morte, per lesioni personali e per danneggiamenti a cose, in conseguenza di fatto accidentale, verificatosi in relazione ai compiti ed alle responsabilità che istituzionalmente gli competono. L'assicurazione vale anche per la responsabilità civile derivante all'Assicurato da fatto doloso di persone delle quali l'Assicurato debba rispondere.

La polizza di R.C.T. dovrà prevedere la rinuncia della compagnia assicuratrice alla rivalsa, prevista dall'art. 1916 del codice civile, nei confronti di Veneto Agricoltura e della Regione del Veneto e che il pagamento dell'indennizzo sia subordinato alla rinuncia da parte del danneggiato a qualunque pretesa di risarcimento nei confronti di Veneto Agricoltura e dalla Regione del Veneto.

Nell'ambito delle garanzie di polizza dovrà essere previsto il c.d. "ricorso terzi" in modo tale che il Gestore sia coperto da eventuali azioni di rivalsa da parte dell'assicuratore di Avisp in caso di danni materiali arrecati allo stabile e all'arredamento di proprietà Avisp.

Si precisa che le polizze di Avisp non assicurano eventuali beni (arredi, utensili, mobili ecc) di proprietà del Gestore stesso collocati all'interno del Rifugio: per l'assicurazione di tali beni il Gestore dovrà provvedere autonomamente

- **Polizza di assicurazione (rischio locativo)** che copra i danni subiti dal Concedente a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere, anche preesistenti, arredi suppellettili etc. verificatisi nel corso dell'esecuzione della concessione dell'importo di € 355.000,00;

Il conduttore si impegna a mantenere in vigore per tutto il periodo di durata del presente contratto le predette coperture assicurative. Altresì il Concessionario è obbligato a inviare a Veneto Agricoltura copia integrale delle eventuali nuove polizze qualora le precedenti venissero sostituite dalla Compagnia oppure stipulate presso altra Compagnia a seguito di scadenza, disdetta o annullamento.

Il Concessionario si impegna infine a inviare a Veneto Agricoltura, ad ogni scadenza annuale delle suddette polizze e per tutta la durata della concessione, copia della quietanza di pagamento regolarmente sottoscritta dalla Compagnia attestante la regolarità amministrativa delle polizze e la piena continuità delle coperture assicurative.

18. ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione delle strutture saranno a carico dell'affidatario. In particolare il concessionario si impegna a:

- rispettare la normativa riguardante i requisiti minimi strutturali e di esercizio e gli adempimenti che da essa derivano;
- acquisire il titolo edilizio e/o autorizzazioni, pareri, ecc. per esecuzione lavori e realizzare gli stessi;
- provvedere a presentare a Veneto Agricoltura apposita pratica di avvio attività dell'attività ricettiva;
- adempiere agli obblighi di cui al T.U. delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 1931 e s.m.i.;
- sostenere tutte le spese generali relative all'immobile, quali energia elettrica, acqua, riscaldamento, nettezza urbana, telefono ecc. Pertanto tutte le utenze attive, a partire dalla data di sottoscrizione della concessione, dovranno essere volturate in capo al concessionario a sua cura e spesa;
- eseguire la manutenzione ordinaria sull'immobile e gli impianti ad esso relativi oltre che tutte le riparazioni di modesta entità. Tutte le opere di miglioria apportate devono essere preventivamente concordate con Veneto Agricoltura e preventivamente autorizzate;
- l'acquisizione di arredi interni per allestimenti anche in sostituzione dell'esistente necessari per l'arredo delle camere

come letti, comodini, materassi, armadi, tendaggi, etc, nonché a quelli attinenti l'attivazione dell'attività di somministrazione, come frigo, lavastoviglie, lavelli, reti antimosche e ogni altro elemento necessario per la miglior gestione della struttura; sono a carico del gestore sia la fornitura che il montaggio degli stessi;

- h) la fornitura di ogni e qualsiasi materiale e/o attrezzatura, necessari per l'espletamento della gestione. Dette attrezzature rimarranno di proprietà del concessionario e potranno essere asportate o cedute al termine dell'appalto, purché la loro rimozione non arrechi pregiudizio agli immobili o agli arredi già forniti. Ove non sia possibile provvedere all'asportazione o cessione senza arrecare pregiudizio, le attrezzature rimarranno acquisite in proprietà al Comune, senza diritto per il concessionario di pretendere alcunché;
- i) provvedere alle spese per la conduzione delle strutture con pulizia generale delle stesse, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza nonché a quelle di pulizia dell'intera struttura e dell'area esterna di pertinenza, provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti;
- j) segnalare tempestivamente a Veneto Agricoltura malfunzionamenti, guasti o danni, e quant'altro richieda interventi di ripristino per i quali siano necessari interventi che esulano la manutenzione ordinaria;

Inoltre, il concessionario ha l'obbligo, pena la risoluzione della concessione, di:

- k) presentare a Veneto Agricoltura le ricevute di pagamento dei premi relativi ai rinnovi annuali delle polizze previste dal contratto per tutta la durata della gestione;
- l) essere in regola con tutte le disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro ed in particolare con quanto previsto dal D. Lgs 81/2008 Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro e s.m.i.;
- m) garantire l'ottemperanza a quanto da egli stesso proposto in sede di offerta, che viene considerato parte integrante del rapporto contrattuale;
- n) predisporre annualmente indagini di soddisfazione degli utenti registrando anche le segnalazioni di disservizi ed eventuali proposte migliorative e/o di servizi integrativi;
- o) farsi carico di tasse, imposte, tributi, registrazioni e in generale ogni onere derivante dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività.
- p) fornire tutti gli elementi necessari di cui all'art. 167 comma 1 del D.Lgs. 50/2016, per determinare il valore della concessione da porre a base di gara per l'individuazione del nuovo concessionario.

Con riferimento alla manutenzione ordinaria di cui alla lettera f) che precede si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio ecc.) nonché la cura degli spazi liberi, dei servizi igienici di uso comune, delle attrezzature, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti le strutture ricettive, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti (ad esempio C.P.I., messa a terra, SPISAL, ecc.) e delle attrezzature.

Sul concessionario gravano inoltre i seguenti obblighi:

- a) segnalare tempestivamente all'Agenzia (tramite PEC) la necessità di interventi di manutenzione straordinaria per ottenere ogni atto di assenso necessario per l'esecuzione a proprio carico degli stessi. Qualora la necessità dell'intervento straordinario dipenda da cause imputabili a cattivo uso o mancata manutenzione da parte del concessionario, previa contestazione scritta ed acquisizione delle eventuali controdeduzioni, lo stesso sarà posto a carico del concessionario medesimo, nella misura a lui imputabile.
- b) prendere in consegna l'immobile nella sua interezza comprensiva dei beni immobili, mobili e area di pertinenza (come da inventario e planimetria rilasciati in sede di sopralluogo obbligatorio) ed osservare la diligenza del buon padre di famiglia nel servirsene per l'uso determinato dal precedente rapporto contrattuale;
- c) provvedere a propria cura alle spese di custodia e vigilanza delle aree e delle strutture ricettive e alla custodia di tutti i beni ricevuti in concessione per l'intera durata del contratto attuando a proprie spese tutti gli interventi ritenuti necessari a tale scopo;
- d) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio, che dovranno servire anche per chiamate di soccorso, per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni), nonché, a discrezione del concessionario e dietro pagamento di ragionevole corrispettivo, per chiamate degli utenti verso l'esterno;
- e) allestire uno spazio informativo e divulgativo del territorio limitrofo per l'esposizione di materiale turistico

promozionale fornito da Veneto Agricoltura o/e da altri Enti a ciò preposti, a disposizione degli ospiti e dei turisti di passaggio;

- f) promuovere, per una corretta gestione delle strutture, 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;
- g) rendersi disponibile a coadiuvare e facilitare Veneto Agricoltura concedente nell'organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse turistico, culturale, scolastico, scientifico e sportivo da questa organizzate in proprio.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionata Veneto Agricoltura, la quale pertanto è esonerata da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

19. PROGRAMMA MINIMO MANUTENZIONI A CARICO DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario dovrà eseguire, a sua cura e spese, non appena avrà la disponibilità dell'immobile, tutti gli interventi previsti dall'offerta tecnica, nell'intesa che recupererà i relativi oneri dalla gestione dell'immobile.

Dovranno essere garantite, a titolo non esaustivo, le seguenti operazioni minime:

Durante il periodo di apertura della struttura

- a) le riparazioni degli impianti elettrici, idrici e igienico-sanitari con rinnovi e sostituzioni dei componenti deteriorati, comprese tutte le opere necessarie ad integrarli e mantenerli in efficienza e nel rispetto delle normative vigenti durante il periodo contrattuale; le riparazioni con eventuali rinnovi e sostituzioni dei componenti, trattamenti protettivi e verniciature dei serramenti, delle opere in ferro ed in legno esistenti;
- b) le riparazioni con eventuali rinnovamenti delle impermeabilizzazioni in guaina dell'edificio avendo cura di utilizzare materiali elastomerici nei punti soggetti a movimenti;
- c) le riparazioni e mantenimento delle stuccature, con eventuali sostituzioni parziali, di limitate porzioni di pavimenti e rivestimenti in materiale ceramico;
- d) le sostituzioni di tutti i tipi di vetro danneggiati;
- e) la pulizia, controllo e riparazione delle canalizzazioni e condotte fognarie;
- f) le riparazioni con eventuali rinnovi alle ringhiere, corrimani ed opere in ferro e/o in legno;
- g) le riverniciature, sostituzioni e riparazioni per tutti gli eventi vandalici e di teppismo che si verificassero, da effettuarsi entro 15 (quindici) giorni dall'evento (durante il periodo di apertura), ritenendo compresa l'intera area esterna della parte concessa in gestione.

Dovranno essere programmati i seguenti interventi manutentivi:

controllo giornaliero efficienza scarichi (in particolare nelle docce);

- h) controllo mensile dell'efficienza di scarichi WC, rubinetti, ecc;
- i) controllo mensile dell'efficienza degli impianti di segnalazione e sicurezza;
- j) controllo mensile dello stato di carica degli estintori e loro revisione entro le rispettive scadenze;
- k) revisione mensile di tutte le cerniere delle porte interne in legno;
- l) controllo mensile delle condizioni degli arredi ed esecuzione di piccole riparazioni;
- m) controllo semestrale (con spurgo) delle vasche settiche e manutenzione dell'impianto fognario di fitodepurazione;
- n) controllo annuale della linea vita posta sul coperto e revisioni periodiche secondo quanto prescritto dal libretto d'uso e manutenzioni;
- o) controlli periodici dell'impianto ibrido fotovoltaico e mini eolico secondo quanto prescritto dal libretto d'uso e manutenzioni;
- p) controlli semestrali serbatoio GPL (ed eventuale rinnovo CPI)

Durante il periodo di chiusura della struttura

- a) dovrà garantire, durante il periodo di chiusura della stessa, la regolare manutenzione al fine di evitarne il degrado. Il concessionario dovrà inoltre attivarsi anche attraverso periodici sopralluoghi di frequenza non inferiori a 15 giorni atti a verificare eventuali eventi che possono causare danno alla struttura o furti e/o atti vandalici.

Il concessionario è tenuto al rispetto degli obblighi di pubblicità e trasparenza previsti per i gestori di pubblici servizi. Il

concessionario dovrà rispettare le indicazioni di cui al presente articolo e di quanto stabilito dal presente capitolato, dal bando e dal disciplinare di gara, nonché della normativa in materia e nel rispetto di quanto offerto in sede di gara.

Per maggior chiarezza si specifica, inoltre, che i seguenti interventi manutentivi sono da considerarsi a carico totale del concessionario:

- riparazione e/o sostituzione della rubinetteria e dei sanitari in genere;
- riparazione e/o sostituzione degli arredi e delle attrezzature in dotazione di tutti i locali, ivi compresa la cucina;
- disostruzione e/o riparazione degli scarichi degli apparecchi igienico-sanitari, pozzetti di ispezione e relative opere murarie;
- manutenzione ed eventuali modeste riparazioni di elementi meccanici ed elettrici dell'impianto di approvvigionamento idrico;
- manutenzione e modeste riparazioni di elementi del quadro elettrico e degli apparecchi di illuminazione;
- pulizia annuale e revisione delle caldaie, delle stufe, delle canne fumarie e degli elementi scaldanti con sostituzione di accessori e pezzi di ricambio;
- manutenzione e riparazione di infissi interni ed esterni;
- tinteggiatura delle pareti e soffitti interni;
- modeste riparazione dei marciapiedi esterni, manutenzione dell'area esterna pertinenziale e trattamenti delle erbe infestanti.

Il concessionario si impegna a documentare periodicamente a Veneto Agricoltura, e comunque su richiesta della medesima, gli interventi di manutenzione ordinaria eseguiti potranno essere verificati da personale del Concedente.

20. INTERVENTI MANUTENTIVI A CARICO DEL CONCEDENTE

Sono a carico del Concedente gli interventi di manutenzione straordinaria, come definiti dall'art. 3, comma 1 lett. B) del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., dell'edificio e dei relativi impianti, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza.

Nei casi d'urgenza, debitamente documentata, il concessionario potrà eseguire direttamente i lavori.

Prima dell'esecuzione dei lavori medesimi, il concessionario dovrà presentare a Veneto Agricoltura, un preventivo di spesa o computo metrico sul quale l'Ufficio preposto dovrà rilasciare il parere di congruità tecnica ed economica, comunicando le modalità del successivo rimborso delle spese a carico di Veneto Agricoltura.

Il Concedente non potrà riconoscere alcun rimborso per lavori eseguiti dal concessionario senza il rilascio formale del previo parere di congruità tecnica ed economica sui lavori programmati da parte dell'ufficio preposto.

Il concessionario non potrà pretendere alcun risarcimento per interruzioni del servizio causate dai lavori autorizzati o eseguiti per conto dell'Agenzia.

21. CONTROLLI E VIGILANZA

Il concedente si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel presente Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura in qualsiasi momento.

Il concedente vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente Capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità del concessionario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi.

I dipendenti dell'Agenzia incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre il concessionario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a telescopio.

22. MODIFICHE AL CONTRATTO IN CORSO DI EFFICACIA

Si applica la disciplina di cui all'art. 175 del D.lgs. 50/2016; non sono previste specifiche clausole di modifica della Concessione ai sensi della lettera a) comma 1, del citato articolo 175.

23. PENALI

In caso di mancata o incompleta attuazione degli obblighi di cui al presente capitolato e all'offerta presentata in sede di gara, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Concedente anche per il risarcimento danni, il concessionario dovrà corrispondere al Concedente una penale sulla base della gravità delle carenze accertate:

- per ogni giorno di chiusura ingiustificata della struttura: € 200,00 (euro duecento);
- per interventi di manutenzione ordinaria non effettuati, per il non rispetto delle tempistiche indicate negli obblighi convenzionali e per interventi di pulizia e mantenimento in efficienza dei locali e beni mobili non effettuati, tali che se ne pregiudichi l'immagine di decoro dell'intero complesso: € 500,00 (euro cinquecento) con obbligo sussidiario di effettuare comunque tali interventi;
- per difformità di servizio rispetto agli standard previsti nel capitolato o nella proposta progettuale € 200,00 (euro duecento);
- per ogni giorno di inosservanza degli orari di apertura dell'attività ricettiva e di somministrazione rispetto a quanto concordato con Veneto Agricoltura € 100,00 (euro cento).

Veneto Agricoltura potrà attendere il pagamento diretto entro il termine di 30 giorni dalla contestazione dell'addebito o, in alternativa, valersi direttamente della cauzione di garanzia.

24. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il Concedente si riserva, a proprio insindacabile giudizio, la facoltà di risolvere il contratto, previa diffida, avvalendosi della clausola risolutiva espressa di cui all'art. 1456 del Codice Civile, per i seguenti motivi:

1. difformità nella gestione rispetto a quanto indicato nel presente capitolato ed in fase di offerta;
2. utilizzo delle strutture per fini e finalità diverse da quelle stabilite nel presente capitolato e comunque contrarie alla legge e alla morale;
3. violazione degli obblighi assicurativi di cui all'art. 18 e degli obblighi manutentivi a carico del concessionario;
4. mancata richiesta ed acquisizione delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività;
5. cessione in tutto o in parte a terzi della struttura affidata in gestione;
6. sub concessione del contratto e subaffitto anche parziale di una sola parte dell'immobile;
7. mancato pagamento o recidiva morosità nel pagamento del canone o delle somme a qualsiasi titolo dovute a Veneto Agricoltura;
8. gravi e reiterate disfunzioni e negligenze nella conduzione dell'esercizio tali da comprometterne la qualità del servizio e/o funzionalità dell'esercizio e arrecare pregiudizio all'immagine di Veneto Agricoltura.

Il contratto s'intenderà, inoltre, risolto di diritto qualora il concessionario:

- a) abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità, accertati dal Concedente e conseguentemente contestati;
- b) non ricostituisca, nei casi di escussione, la cauzione definitiva nel rispetto del termine di ricostituzione stabilito nel Capitolato;
- c) non rispetti le prescrizioni della legge 136/2010 "antimafia";
- d) non rispetti le disposizioni normative vigenti in materia di contratti collettivi nazionali, sicurezza sui luoghi di lavoro, adempimenti contributivi e previdenziali;
- e) non provveda al pagamento di due canoni consecutivi. È fatta in ogni caso salva la escussione della garanzia a

corretto adempimento delle obbligazioni assunte.

Nel caso di morte, scioglimento/estinzione del concessionario il contratto si intende automaticamente risolto senza riconoscimento di alcun indennizzo per gli interventi eventualmente realizzati nelle strutture.

Al di là della clausola risolutiva espressa e delle particolari ipotesi sopra tipizzate, si richiama quanto all'art. 1453 Codice Civile.

Il Concedente comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva espressa mediante PEC; in tal caso la struttura dovrà essere riconsegnata a Veneto Agricoltura entro i successivi 45 giorni, salvo il diritto al concedente al risarcimento del danno oltre all'incameramento dell'intero deposito cauzionale.

25. RECESSO DAL CONTRATTO PER PUBBLICO INTERESSE

Il Concedente si riserva la facoltà, per sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione, di recedere in ogni momento dal contratto, con preavviso di 30 (trenta) giorni.

In tal caso il Concedente, per rientrare nella disponibilità dell'immobile prima della scadenza stabilita, verserà al concessionario un indennizzo. Si fa rinvio all'art. 176, comma 4, del d. lgs. n. 50/2016.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 109 del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.

26. CESSIONE DEL CONTRATTO, SUB-CONCESSIONE E SUBAPPALTO

È vietata la cessione totale e parziale del contratto; se questo si verificherà il Concedente avrà diritto di dichiarare risolto il contratto per colpa del concessionario e di incamerare la cauzione definitiva, fermo e pregiudicato il diritto di ripetere ogni ulteriore danno dipendente dal tale azione.

È tassativamente vietata ogni forma di sub-concessione del contratto, come pure il subaffitto anche parziale di una sola parte degli immobili costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione di gestione.

È ammesso il ricorso alla collaborazione di terzi per la realizzazione di eventi e manifestazioni, previa apposita autorizzazione da parte del Concedente.

L'eventuale subappalto dovrà essere dichiarato in sede di gara, con indicazione dei servizi o parti di servizi che si intendono subappaltare, nei limiti di cui all'art. 105 del Codice.

Si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'art. 174 del D. Lgs 50/2016 e ss.mm.ii.

27. SOSPENSIONE DELLA GESTIONE

La concessione dei fabbricati è vincolata all'esercizio dell'effettiva gestione degli stessi, che non potrà essere interrotta o sospesa dal concessionario 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 concessionario, il concedente potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, al concessionario per l'esecuzione d'ufficio del servizio (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere alla revoca, di diritto, della concessione.

28. RINUNCIA

L'eventuale rinuncia, da parte del Concessionario, prima della scadenza del contratto dovrà essere notificata al Concedente a mezzo PEC con un anticipo di almeno sei mesi. Il Concessionario sarà tenuto al pagamento del canone dovuto fino al rilascio della struttura.

29. ONERI ED OBBLIGHI IN MATERIA DI SICUREZZA

Il concessionario per l'uso e l'esercizio dell'attiva ricettiva dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa sulla prevenzione incendi e sulla sicurezza sul lavoro. Dovrà, assumere gli oneri previsti relativamente all'obbligo delle denunce

e delle verifiche degli impianti di terra e degli impianti per la protezione delle scariche atmosferiche, nonché gli oneri relativi alla corretta manutenzione degli impianti antincendio previsti dalla legge. Il concessionario a propria cura e spese dovrà adempiere a quanto previsto in relazione all'esercizio e manutenzione degli impianti termici e controlli relativi.

Dovrà nominare il responsabile tecnico addetto alla sicurezza e gestire la struttura e gli impianti con personale qualificato, secondo le disposizioni delle vigenti normative e le istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici, termici e di illuminazione facendo riferimento alle norme di settore.

Il concessionario si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D.Lgs. 81/2008.

E' a carico del concessionario l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

Il concessionario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modifiche ed integrazioni.

30. PERSONALE IMPIEGATO DAL CONCESSIONARIO

Il concessionario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni. L'affidatario deve, altresì, garantire che il personale utilizzato sia dotato tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva il Concedente dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

Il concessionario è tenuto all'osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nei contratti collettivi di lavoro e nelle leggi e regolamenti sulle assicurazioni sociali e previdenziali, sulla prevenzione infortuni, tutela dei lavoratori, sull'igiene del lavoro ed in generale di tutte le norme vigenti e che saranno emanate in materia nel corso del rapporto concessorio, restando fin d'ora Veneto Agricoltura esonerata da ogni responsabilità al riguardo e ciò senza diritto ad alcuno speciale compenso.

Il concessionario è pertanto obbligato ad attuare nei confronti dei propri dipendenti addetti al servizio oggetto della presente concessione e, se cooperativa anche nei confronti dei soci, condizioni normative e retributive non inferiori a quelle risultanti dal contratto collettivo di lavoro di riferimento alla data dell'offerta, nonché a corrispondere nella misura, nei termini e con le modalità stabilite dalle leggi e dai contratti collettivi, i dovuti contributi previdenziali.

31. CONTROVERSIE

Per la definizione di eventuali controversie che possano insorgere in merito all'interpretazione od all'esecuzione del presente capitolato e del contratto che seguirà e comunque connesse e conseguenti, che non possano essere composte in via amichevole, viene esclusa l'applicazione delle norme sulle competenze arbitrali.

Il Foro competente in via esclusiva per la risoluzione di eventuali controversie è quello di Padova.

32. STIPULA DEL CONTRATTO

La stipula del Contratto Amministrativa, per la concessione del fabbricato regionale denominato "Rifugio Revolto", è subordinata ai seguenti adempimenti:

- presentazione delle cauzioni e coperture assicurative di cui al precedente articolo punto 16;
- ottenimento dei prescritti provvedimenti autorizzativi per l'espletamento dell'attività oggetto della presente concessione;
- se del caso, presentazione dell'atto costitutivo di associazione temporanea d'impresa, mediante atto pubblico notarile o scrittura privata autenticata, in caso di aggiudicazione ad associazioni temporanee.

33. SPESE CONTRATTUALI ED ACCESSORIE

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto di concessione del servizio, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del Concessionario.

Il concessionario si impegna a provveder direttamente alle formalità di registrazione del contratto di concessione e successivamente fornire a Veneto Agricoltura la documentazione a riprova di tale adempimento.

Nulla è dovuto da Veneto Agricoltura per la formulazione del progetto offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza e imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte di Veneto Agricoltura.

Ai sensi dell'art. 9, comma 1 del DLgs. n. 23 del 2011, i tributi **IMU e TASI** sono a carico del concessionario in quanto soggetto passivo.

34. PROTOCOLLO DI LEGALITA'

Alla presente concessione si applicano le clausole pattizie di cui al Protocollo di legalità sottoscritto dalla Regione del Veneto in data 17 settembre 2019 ai fini della prevenzione dei tentativi d'infiltrazione della criminalità organizzata nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, consultabile sul sito della Giunta regionale:

<http://www.regione.veneto.it/web/lavori-pubblici/protocollo-di-legalita>. La mancata accettazione delle clausole del Protocollo di legalità è causa di esclusione dalla presente procedura di affidamento.

35. TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI

Il Concessionario si impegna a rispettare tutti gli obblighi e gli adempimenti in ordine alla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dall'articolo 3 della legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii..

Il Concessionario deve prevedere negli eventuali contratti sottoscritti con i propri fornitori e contraenti e/o con subappaltatori apposite clausole con cui gli stessi si impegnano al rispetto degli obblighi sulla tracciabilità dei flussi finanziari previsti dalla legge 13 agosto 2010 n. 136 e ss.mm.ii., impegnandosi a dare immediata comunicazione a Veneto Agricoltura ed alla Prefettura – Ufficio Territoriale del Governo di Latina della notizia dell'inadempimento della propria controparte ai predetti obblighi.

La violazione degli obblighi di tracciabilità previsti dalla legge n. 136/2010 e ss.mm.ii. e dal presente capitolato comporta la risoluzione del contratto.

Per tutto quanto non indicato nel presente Capitolato si fa espresso riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

36. TUTELA DEI DATI PERSONALI

Ai fini dell'Informativa sul trattamento dei dati personali (ex art. 13, Regolamento 2016/679/UE - GDPR) si informa che i dati forniti dai concorrenti sono trattati da Veneto Agricoltura, quale titolare, per le finalità connesse alla gara e l'eventuale successiva stipula e gestione della relativa convenzione.
