



# COMUNE DI OLTRESSENDA ALTA

PROVINCIA DI BERGAMO

Piazza Chiesa n. 1 - CAP 24020 - Tel./Fax 0346/21524 - Codice Fiscale 00658090162

e-mail: [info@comune.oltressendaalta.bg.it](mailto:info@comune.oltressendaalta.bg.it) - sito web [www.comune.oltressendaalta.bg.it](http://www.comune.oltressendaalta.bg.it)

---

## **CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'ATTIVITA' DI OSTELLO IN LOCALITA' VALZURIO – Periodo 2018/2024**

### **Art. 1**

#### **Oggetto della concessione**

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione della gestione, affidata mediante gara ad evidenza pubblica dell'ostello per la gioventù in Via Valzurio, n. 9 in Oltressenda Alta, foglio 21, mappale 2003, subb. 701 - 702, meglio rappresentato e descritto nelle allegate schede catastali (cfr allegato 1), compresa la relativa area pertinenziale;

L'immobile dislocato su due piani fuori terra oltre al locale caldaia in seminterrato. Al piano terra o rialzato trovano collocazione una autorimessa, un porticato, la zona giorno con gli spazi pranzo e soggiorno, la cucina ed i servizi igienici adeguati per disabili. Al piano primo sono ubicate quattro camere con relativi servizi, di cui uno per disabili. Le camere sono destinate alla presenza del seguente numero di ospiti:

- una camera da quattro posti con bagno;
- una camera da tre posti con bagno;
- due camere da due posti con bagno.

Gli arredi e le attrezzature nello stato di fatto e di diritto saranno elencate nel verbale di consegna della struttura che sarà redatto prima della presa di possesso della struttura.

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

E' altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione alla struttura, agli impianti ed attrezzature, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art. 2**

#### **Durata della concessione**

La concessione ha la durata di anni 6 (sei) a decorrere dalla sottoscrizione del contratto e dalla consegna dello stabile, prevista per il 1<sup>a</sup> marzo 2018.

Il Comune si riserva, prima della sua scadenza naturale, la facoltà di rinnovo previa rinegoziazione delle condizioni, per ulteriori 6 (sei) anni non prorogabili, con valutazione non sindacabile da parte esclusivamente dell'Amministrazione Comunale.

È prevista, per ragioni di pubblico interesse, la risoluzione anticipata del contratto, con un preavviso minimo di mesi 6.

### **Art. 3**

#### **Carattere della concessione**

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nei precedenti articoli.

I servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati, eccettuati i casi di forza maggiore.

#### **Art.4**

**Requisiti funzionali obbligatori ai sensi del Regolamento Regionale 05 agosto 2016, n. 7 “Definizione dei servizi, degli standard qualitativi e delle dotazioni minime obbligatorie degli ostelli per la gioventù, delle case e appartamenti per vacanze, delle foresterie lombarde, delle locande e dei bed and breakfast e requisiti strutturali ed igienico - sanitari dei rifugi alpinistici ed escursionistici in attuazione dell'art. 37 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo)”.**

Gli standard minimi e i requisiti che gli ostelli della gioventù devono possedere sono definiti dal Regolamento Regionale n.7 del 5 agosto 2016, come di seguito esplicitato .

##### *Standard obbligatori minimi:*

- camere con capienza non superiore a sei posti letto
- almeno una camera attrezzata per portatori di handicap con il relativo bagno
- le camere devono avere una superficie non inferiore a nove metri quadrati per ogni posto letto, una volumetria di almeno otto metri cubi, sei nelle località oltre i seicento metri di altitudine
- bagni privati in almeno il 60% delle camere
- sale ad uso comune rapportato agli ospiti dotate di libri o giornali multilingue e giochi da tavolo
- aria condizionata nelle sale ad uso comune nelle località sotto i seicento metri di altitudine e servizi igienici accessibili anche ai turisti con disabilità e/o con limitate capacità motorie
- riscaldamento in tutto l'esercizio almeno un punto di ristoro anche con distributori automatici
- servizio di custodia con cassaforte servizio internet, almeno un fax e una fotocopiatrice
- alloggio per biciclette e motocicli

##### *Dotazioni minime - ogni camera va:*

- adeguatamente attrezzata, in base alla capienza, di arredo completi per ciascun ospite
- dotata di un dispositivo per le chiamate di emergenza, in mancanza di bagno privato

##### *Dotazione minime dei bagni:*

- devono essere dotati di biancheria da bagno per ogni ospite e di dispositivo per la chiamata di emergenza, oltre che di lavabo, wc, vasca o doccia, mentre i bagni comuni devono differire solo per quanto riguarda la biancheria.

##### *Requisiti funzionali:*

- connessione internet gratuita (wi-fi) almeno nelle zone comuni e preferibilmente in tutti i locali
- le attività ricettive devono essere esercitate nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico sanitaria e di pubblica sicurezza, nonché di quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici
- apertura per almeno sei mesi all'anno
- servizio di pulizia quotidiana servizio di ricevimento assicurato almeno in lingua inglese e per almeno sei ore al giorno ( nelle altre ore è necessario un servizio di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica )
- personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne
- servizio di trasporto dei bagagli con carrello negli orari di garanzia del servizio ricevimento
- possibilità di soggiorno anche per singoli
- possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple

- promozione eventi sociali o culturali con cadenza almeno mensile
- disponibilità di materiale utile a promuovere le specialità del territorio regionale e locale in ambito culturale, paesaggistico, ambientale, eno/gastronomico
- partecipazione a una rete di relazioni tra gli ostelli della Lombardia e diffusione di notizie sulla possibilità di soggiorno presso questi altri ostelli

## **Art. 5**

### **Canone di concessione**

Il canone annuale a base di gara richiesto per la concessione dell'Ostello è di **€ 6.500,00= (euro seimilacinquecento e centesimi nessuno)**.

Il soggetto gestore si impegnerà a versare, presso la Tesoreria comunale, la quota di gestione annua indicata nell'offerta economica, in rate semestrali anticipate in rapporto alla data di decorrenza del contratto.

In caso di ritardato pagamento oltre 30 giorni dalla data di scadenza della rata semestrale, l'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di addivenire all'immediata risoluzione del contratto, fatta salva la riscossione delle rate o porzioni di esse maturate fino a quel momento e dei relativi interessi.

La chiusura della struttura, da qualsiasi causa determinata, durante il periodo di validità del contratto, non comporterà alcuna riduzione del canone annuo dovuto.

Ai sensi dell'art. 3 della Legge 13 agosto 2010, n° 136 ("Piano straordinario contro le mafie, nonché delega al Governo in materia di normativa antimafia"), come modificato dal D.L. 12 novembre 2010 n.187, il soggetto gestore, a pena di nullità assoluta del futuro contratto, dovrà assumere gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari mediante l'utilizzo di conto corrente bancario o postale dedicato a tutti i movimenti finanziari afferenti all'oggetto del contratto medesimo, da accendersi presso Istituto Bancario o Società Poste Italiane S.p.A., tramite il quale dovranno avvenire le movimentazioni, avvalendosi dello strumento consistente nel bonifico bancario o postale o di altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità delle operazioni. Il mancato utilizzo di tali strumenti comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Ai sensi dell'art.3, co.7, della precitata normativa, i soggetti di cui al co.1 del medesimo art.3, dovranno comunicare al Comune di Oltressenda Alta gli estremi identificativi dei conti dedicati, entro sette giorni dalla loro accensione o nel caso di conti correnti già esistenti dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica, nonché, nello stesso termine, le generalità ed il codice fiscale delle persone delegate ad operare su di essi. Gli stessi soggetti dovranno provvedere, altresì, a comunicare ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

## **Art. 6**

### **Introiti della gestione**

Tutti gli introiti conseguenti alla gestione della struttura derivanti dall'attività svolta dal concessionario spettano al concessionario stesso, con impegno alla tenuta di contabilità separata per il ramo d'azienda in cui eventualmente rientra l'attività di gestione.

## **Art. 7**

### **Apertura al pubblico della struttura.**

Oltre all'apertura minima per l'attività di ostello, prevista dal precedente art.4, è fatto comunque obbligo al conduttore di aprire i locali adibiti a somministrazione alimenti e bevande in tutti i fine settimana e nei giorni festivi infrasettimanali con orari da concordare con il Comune.

## **Art. 8**

### **Oneri e obblighi a carico del concessionario.**

Il soggetto gestore si impegna a gestire il servizio provvedendo allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento della struttura e la soddisfazione dell'utenza.

Il soggetto gestore risulterà responsabile unico del corretto svolgimento del servizio affidato e si impegna a provvedere all'organizzazione della gestione del servizio di accoglienza e ospitalità nell'ambito e secondo le disposizioni della normativa di riferimento, anche in materia di pubblica sicurezza.

Il soggetto gestore è obbligato a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della struttura, al fine di conservarla per tutta la durata dell'affidamento in perfetto stato di conservazione, di efficienza, di funzionalità e di accoglienza.

Dovrà, inoltre, permettere ed agevolare le visite periodiche che tecnici, funzionari o incaricati del Comune riterranno di effettuare, anche in ordine alla corretta manutenzione degli impianti e delle attrezzature.

Sono a carico del soggetto gestore le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.

Il soggetto gestore è tenuto all'osservanza verso i dipendenti impegnati nell'esecuzione della prestazione contrattuale degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico.

Il soggetto gestore sostiene tutti gli oneri accessori, quali ad esempio le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas e le spese telefoniche e di riscaldamento ed è obbligato a provvedere, a propria cura e spese, agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata dell'affidamento.

Sono altresì a carico del soggetto GESTORE tutti gli obblighi di legge (revisione estintori, verifica messa a terra, centrale termica, servizi di assistenza e verifica ascensore e servoscala), ivi compreso ogni eventuale onere per il riavvio della struttura.

Il soggetto gestore si impegna ed utilizzare ed a far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza, diligenza, pubblico decoro, rispetto del codice penale e del codice civile e si obbliga, altresì, a non installare nei locali slot-machine e tutte le altre "macchinette" che prevedono vincite in denaro.

Il soggetto gestore si impegna a riconsegnare, al termine dell'affidamento della concessione, l'immobile, le pertinenze e la struttura nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento d'uso. Il soggetto gestore è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi del Comune per responsabilità del soggetto gestore stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto gestore.

Il soggetto GESTORE avrà l'obbligo di richiedere, entro il 30 aprile di ogni anno, lo svolgimento di un sopralluogo congiunto su tutta la struttura con il Comune (sia Amministrazione Comunale che Ufficio Tecnico) al fine di verificare quanto prescritto.

## **Art. 9**

### **Manutenzione ordinaria**

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

- operazioni di pulizia e periodiche di disinfezione di bagni e servizi igienici e svuotamento periodico camerette ispezione e fossa biologica;
- tenuta e aggiornamento periodico dei libretti di impianto per ogni impianto di riscaldamento;

- operazioni di accensione dell'impianto termico e dell'impianto di illuminazione notturna;
- periodiche ispezioni e controllo delle centrale termica con regolazione degli impianti termosanitari;
- sostituzione delle lampade e lampadine deteriorate dell'impianto di illuminazione (ad ogni evenienza);
- periodico controllo e verifica dell'efficienza di lavandini, docce, turche, rubinetterie, soffioni delle docce, condotte di scarico, ecc.;
- periodiche tinteggiature interne ed esterne (escluso le facciate) ove deteriorate e/o in punti particolarmente esposti;
- manutenzione degli infissi e dei vetri con loro sostituzione nel caso venissero rotti.

Più in generale, il GESTORE si dovrà impegnare ad assicurare un'idonea manutenzione dell'intera struttura, a mantenere in perfetta efficienza gli impianti tecnologici esistenti, delle camere, delle aree esterne.

Le attrezzature costituenti le dotazioni dell'impianto dovranno essere correttamente utilizzate e mantenute con assoluta diligenza.

### **Art.10 Obblighi a carico del Comune**

Il Comune s'impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria della struttura concordando con il conduttore i tempi di chiusura strettamente necessari per la manutenzione stessa.

Per opere di straordinaria manutenzione s'intendono tutti gli interventi per la sostituzione e riparazione di parti rilevanti degli impianti delle attrezzature o per il ripristino di strutture dell'impianto medesimo, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza da parte del conduttore per quanto riguarda le operazioni di ordinaria manutenzione definite ai punti precedenti o che la causa che lo determini non sia in relazione ad inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o da terzi fornitori.

La sostituzione di parti rilevanti delle strutture determinate dal deperimento per cause di forza maggiore, anche se coperte da polizza assicurativa, dovranno essere eseguite direttamente dal Comune. Gli altri interventi per la sostituzione di parti degli impianti che possano deperire per incuria degli utenti, saranno eseguiti dal conduttore con addebito ai diretti responsabili.

Il concessionario non può apportare innovazioni o modificazioni allo stato dell'impianto, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Art.11 Manutenzione straordinaria**

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

Compete al Comune di Oltressenda Alta:

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

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

## **Art. 12**

### **Penali, decadenza e recesso**

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

- a) € 1.000,00 (Euro mille/00) per ogni accertata violazione degli articoli del presente Capitolato;
- b) € 200,00 (Euro duecento/00) per ogni caso di accertata violazione dei servizi forniti, a seguito di reclami pervenuti;

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

In caso di mancato pagamento delle penali contestate nei termini assegnati il Comune potrà prelevare la somma dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 13, con obbligo per il concessionario di reintegrarla prontamente; il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e permetterà al Comune di pretendere la risoluzione del contratto.

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

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

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

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

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di nove mesi.

## **Art. 13**

### **Deposito cauzionale**

Il soggetto gestore deve prestare cauzione definitiva a garanzia della perfetta esecuzione del contratto di importo pari ad una annualità del canone di concessione da costituire mediante un libretto al portatore intestato al Comune di Oltressenda Alta, aperto presso la Tesoreria comunale ovvero fideiussione bancaria.

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

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

Resta salvo per l'Amministrazione Comunale l'esperimento di ogni altra azione nel caso in cui la misura della cauzione risultasse insufficiente.

Il GESTORE potrà essere obbligato a reintegrare la cauzione nel caso in cui l'Amministrazione Comunale si fosse trovata nella condizione di avvalersi in tutto in parte della cauzione.

**Art. 14**  
**Subappalto e subconcessione**

E' formalmente e tassativamente vietata ogni forma di subconcessione del contratto, come pure il subaffitto anche parziale di una sola parte della struttura costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione di gestione.

E' altresì vietata la cessione operata con qualsiasi forma della gestione dell'ostello sotto la comminatoria della immediata decadenza dalla concessione di gestione.

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

**Art.15**  
**Responsabilità e garanzie assicurative**

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

In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto gestore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il soggetto gestore in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alla strutture, attrezzature ed impianti per colpa

propria o di soggetti terzi da esso ammessi;

- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio delle strutture;

- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività ricettive svolta nelle strutture (comprese aree esterne e degli impegni derivanti), nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale, ivi compreso il caso di intossicazione alimentare dovuta a forniture o preparazioni alimentari inadeguate.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima dell'avvio dell'attività di gestione, il soggetto gestore dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

a) polizza assicurativa R.C. per la copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dell'attività contrattuale con un massimale pari ad almeno 3.000.000,00 di euro (tre milioni).

b) polizza All Risks a copertura di tutti i beni mobili, impianti, apparecchiature, attrezzature del concessionario e necessari all'esecuzione del servizio oggetto della concessione. Tale polizza dovrà prevedere apposita sezione "Rischio Locativo" inerente il fabbricato ed i locali tecnici occupati dal concessionario ed adibiti all'esecuzione del servizio.

Entrambe le coperture RC e All Risks di cui sopra dovranno prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa nei confronti del Comune, dei suoi dipendenti e collaboratori.

Le coperture assicurative RC e All Risks dovranno essere operanti fino alla conclusione del contratto.

Le relative polizze dovranno essere preventivamente accettate dal concessionario e consegnate, regolarmente stipulate e quietanzate alla firma del contratto.

L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto e, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sul Concessionario.

**Art. 16**  
**Riconsegna dell'immobili**

Allo scadere del contratto, entro il termine tassativo di 30 giorni, l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituiti al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle attrezzature ed arredi come risultanti dal verbale di consegna.

**Art. 17**  
**Spese di contratto ed imposte**

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

**Art. 18**  
**Controversie**

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

**Art. 19**  
**Trattamento dei dati personali**

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

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

**Art. 20**  
**Disposizioni finali**

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

Oltressenda Alta, lì 19 ottobre 2017.

\*\*\*\*\*