

**COMUNE DI SELVA DI CADORE
PROVINCIA DI BELLUNO**

**BANDO DI GARA PUBBLICA PER L'ASSEGNAZIONE IN AFFITTO DELL'AZIENDA DENOMINATA
"RIFUGIO ESCURSIONISTICO AQUILEIA" SITA IN LOC. PERONAZ.**

Prot.610

li,06/02/2019

Si rende noto che il giorno **4 marzo 2019** scadono i termini per la presentazione delle domande di partecipazione all'asta pubblica per l'assegnazione in affitto del complesso aziendale denominato "Rifugio Escursionistico Aquileia", sito in località Peronaz, costituito dall'immobile censito al catasto fabbricati al foglio nr. 20 mappale nr. 27 cat. D2 (denominato rifugio Aquileia), nonché dagli accessori descritti nell'inventario di cui all'allegato A).

1. ENTE APPALTANTE. Comune di Selva di Cadore Piazza San Lorenzo, 2 - 32020 - Selva di Cadore (BL)- ITALIA - tel 0437 720100, fax 0437 720401, e-mail: tecnico.selva@agordino.bl.it - codice fiscale/partita IVA 00207470253.

2. DURATA E DESCRIZIONE DEL CONTRATTO DI AFFITTO D'AZIENDA

Il contratto avrà durata di **anni 9 (nove)** con automatico rinnovo per uguale periodo in mancanza di disdetta delle parti almeno 6 mesi prima della scadenza.

Il canone annuale stabilito a base d'asta è di **Euro 23.500,00**, (ventitremilacinquecento) oltre ad IVA, da rivalutarsi automaticamente in misura pari al 75% della variazione dei prezzi al consumo rilevati dall'ISTAT.

Si evidenzia che l'immobile di cui trattasi verrà concesso in locazione con gli arredi di base e parte delle suppellettili. Sarà cura del Concessionario provvedere, a propria cura e spese, all'implementazione delle ulteriori suppellettili e di quanto necessario per lo svolgimento dell'attività, senza nulla poter pretendere dall'Amministrazione Comunale. Si specifica che sia gli arredi che le suppellettili presenti saranno consegnati con lo stato di fatto in cui si trovano e che il concessionario dovrà accettarli senza riserva alcuna.

Il locatario è tenuto a comunicare al locatore ogni variazione della compagine societaria in modo tempestivo. Le variazioni della veste giuridica del contraente originario (passaggio da ditta individuale a società o variazioni della compagine societaria - ingresso di nuovi soci, con o senza recesso dei vecchi) sono consentite purché non finalizzate ad eludere un subingresso, che potrà essere consentito solo ad insindacabile giudizio della proprietà. Al termine della locazione nessuna somma sarà in ogni caso dovuta dal locatore al locatario, neppure a titolo di avviamento.

3. FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE

Gli obiettivi che il Comune di Selva di Cadore intende perseguire con l'apertura al pubblico del rifugio Aquileia sono essenzialmente i seguenti:

- offrire un buon servizio di accoglienza e ristorazione agli escursionisti impegnati in gite di una sola giornata;
- offrire una struttura di appoggio agli escursionisti impegnati in trekking di più giorni;
- informare e responsabilizzare gli escursionisti in merito alle opportunità di fruizione della montagna, agli eventuali rischi connessi e alle condizioni di allenamento richieste;
- promuovere l'attività escursionistica nell'area e nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale e dell'enogastronomia locale;
- 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 (uomo di Mondeval, piste dei dinosauri, Museo Cazzetta) dell'area protetta e del territorio contiguo.

4. CATEGORIA E DESCRIZIONE STRUTTURA

Tipo di struttura: Rifugio Escursionistico (Legge Regionale n. 33/2002 e L.R. 11/2013). Quota: 1.580 metri s.l.m. Il fabbricato oggetto della gestione è costituito, da:

Bar, cucina, dispensa, servizi, sala da pranzo, 9 camere con servizi per 18 posti letto, magazzino, area esterna. Gli arredi del Comune sono elencati nell'allegato A al presente bando. I nuovi arredi e suppellettili a cura del locatario dovranno rispettare le vigenti norme in materia.

L'approvvigionamento idrico del rifugio è garantito direttamente dalla rete idrica gestita da GSP Belluno. L'impianto elettrico del rifugio è alimentato con allaccio alla rete elettrica pubblica. Il riscaldamento avviene tramite caldaia a gasolio.

5. CONDIZIONI PREVISTE PER L'AFFITTO

La locazione del rifugio sarà oggetto di specifico disciplinare con il Comune di Selva di Cadore e si baserà sulle seguenti condizioni ed elementi fondamentali.

5.1 Obblighi del concessionario:

- utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata (rifugio escursionistico), considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano;
- fornitura di energia elettrica a servizio dell'attività, riscaldamento dei locali e pagamento del canone dell'acquedotto e della tassa rifiuti;
- applicare le buone pratiche in materia di raccolta differenziata dei rifiuti, in particolare il compostaggio ed aderire a tutte le altre iniziative che verranno intraprese in materia;
- pagamento del canone di locazione;
- impegnarsi ad acquisire, ad avvenuta aggiudicazione, le autorizzazioni amministrative necessarie all'esercizio delle attività di rifugio escursionistico e di locale di somministrazione alimenti e bevande (tipologia 4) ai sensi di legge e a sottoscrivere il contratto di locazione entro 60 giorni dall'aggiudicazione;
- impegnarsi a tenere aperta la struttura durante tutto l'anno ad eccezione del riposo per ferie per un massimo di quaranta giorni da effettuarsi esclusivamente nei periodi di bassa stagione e a garantire le aperture in concomitanza con le iniziative organizzate a vantaggio del territorio e dei suoi aspetti turistico – economici - culturali –sportivi;
- svolgere tutti i servizi sopra citati nel rispetto delle norme igienico-sanitarie vigenti per i rifugi escursionistici con diligenza e modalità tali da rispondere al decoro richiesto dal pubblico servizio;

Per quanto concerne le attrezzature, le manutenzioni e l'organizzazione gestionale il locatario dell'immobile dovrà a propria cura e spesa:

MANUTENZIONE: provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria dei locali e delle attrezzature e custodia come definita dal Codice Civile;

ASSICURAZIONE: stipulare e produrre al Comune di Selva di Cadore, polizza assicurativa a garanzia della propria responsabilità civile come indicato nel disciplinare di gara.

FIDEJUSSIONE: Il locatario dovrà rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fidejussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari al valore di una intera annualità, che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni ed oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del locatore di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

Segnalare tempestivamente al Comune di Selva di Cadore la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dal Comune, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili.

NON procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta del Comune di Selva di Cadore, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità.

Garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (radio, telefono cellulare oltre che al fisso, collegamento internet ecc.), che dovranno servire anche per chiamate di soccorso.

Segnalare l'apertura del rifugio, mediante apposizione della bandiera italiana e veneta sul portabandiera antistante la struttura.

Custodire il materiale sanitario e di primo soccorso.

Consentire le verifiche congiunte sulla gestione del rifugio, nell'ottica di un reciproco rapporto di buona fede, al personale del Comune di Selva di Cadore;

5.2 Obblighi del Comune di Selva di Cadore:

Provvedere alla manutenzione straordinaria della struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza, in ragione della priorità degli interventi e delle risorse di bilancio disponibili, in tempi congrui e possibilmente in modo tale da non arrecare disagio all'attività di gestione;

Mantenere percorribile la strada di accesso al rifugio anche nel periodo invernale, compatibilmente con le condizioni metereologiche stagionali.

6. RECESSO DAL CONTRATTO

E' consentito al locatario recedere dal contratto, dandone formalmente preavviso con almeno 6 (sei) mesi di anticipo, mediante lettera raccomandata a/R, fermo restando il pagamento del canone per il semestre di preavviso.

La cauzione prestata sarà svincolata entro 60 (sessanta) giorni dalla data di cessazione della locazione, previo accertamento in contraddittorio tra le parti dell'inesistenza di danni imputabili alla responsabilità del locatario e/o di somme comunque dovute dal locatario al locatore.

7. CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

Il contratto si riterrà risolto ex articolo 1456 c.c. a semplice richiesta del locatore in caso di inadempimenti anche ad una sola delle seguenti obbligazioni:

- violazione, anche di uno solo, degli obblighi previsti all'articolo 5.1);
- interruzione immotivata dell'attività;
- perdita dei requisiti soggettivi per mantenere la titolarità dell'esercizio;
- cessione delle singole attività a terzi;
- mancato pagamento di tre rate del canone di locazione anche non consecutive;
- mancata sottoscrizione o rinnovo della polizza fidejussoria.

8. RESPONSABILITÀ E ASSICURAZIONI

- Il Conduttore è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi o al Comune di Selva di Cadore in dipendenza della locazione ed è a suo carico il rimborso per intero dei danni stessi.
- E' obbligo del locatario munirsi di polizza assicurativa di responsabilità civile conduttore, Ricorso terzi e Rischio locativo, per coprire tutti i rischi per danni all'immobile, a terzi, agli impianti e alle attrezzature, presentandone una copia al Comune al momento della sottoscrizione del contratto ed una copia della quietanza del versamento del premio annuale entro 30 giorni dalla scadenza annuale.
- Il locatario esonera espressamente il locatore da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che potessero derivare agli utenti da fatti od omissioni, dolosi o colposi, propri, di propri dipendenti o di terzi.
- Il locatario deve rilasciare, prima della sottoscrizione del contratto e di consegna dei locali, una fideiussione bancaria o assicurativa a prima richiesta, rilasciata da primario istituto, pari a una intera annualità a regime (il valore contrattuale previsto dal sesto anno), che deve prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione, a garanzia dell'esatto adempimento di ogni obbligazione contrattuale, del puntuale pagamento dei canoni e oneri accessori, risarcimento dei danni tutti, fatta salva in ogni caso la facoltà del concedente di richiedere la corresponsione dell'eventuale maggiore danno.

9. ONERI DI GESTIONE E ASSICURAZIONI

Sono a carico del gestore:

- tutti gli oneri inerenti alla gestione del rifugio (rifornimenti energetici, approvvigionamento alimentare e spese di trasporto connesse, spese di pulizia, raccolta dei rifiuti, imposte, tributi, ecc.);

- tutte le spese per la stipula delle polizze fidejussorie e assicurazioni (di cui al precedente art. 9) richieste dal Comune di Selva di Cadore a garanzia del rispetto degli obblighi contrattuali assunti e della restituzione del rifugio in condizioni di efficienza alla scadenza del contratto e di responsabilità civile;

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

tutte le spese di manutenzione ordinaria della struttura, degli impianti, dell'area esterna di pertinenza (sgombero neve del piazzale a garanzia dell'accesso dei clienti e taglio erba in numero di volte adeguato durante la stagione);

tutti gli adempimenti obbligatori in merito agli impianti: elettrico, idrico, riscaldamento a gasolio e Gpl per la cucina, (manutenzione annuale e libretto caldaia, carico e verifica annuale liquido anticongelante impianto riscaldamento etc...)

10) RICHIESTA DI DOCUMENTI: presso l'ufficio tecnico del Comune di Selva di Cadore Piazza San Lorenzo, 2, 2° piano nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.30 (tel. 0437/720100 - fax 0437/720401).

Il presente avviso è consultabile— sul sito istituzionale dell'Ente, al seguente indirizzo web_:
<http://www.comune.selvacadore.bl.it/web/selvacadore> *Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti, Servizi online – Appalti, Bandi di gara e Avvisi*

Responsabile del Procedimento è il p.i. Zanon Giorgio del comune, Piazza San Lorenzo, n.2 - 32020 Selva di Cadore (BL) – 2° piano, tel. 0437720100 (centralino comunale) fax 0437720401 e-mail: tecnico.selva@agordino.bl.it.

IL RESPONSABILE AREA TECNICA
GIORGIO ZANON