

# AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELL'IMMOBILE DI PROPRIETA' COMUNALE DENOMINATO "OSTELLO DI PONTITO"

## CAPITOLATO

Come previsto nelle deliberazioni della Giunta Comunale n. 137 del 17/11/2022 e n.120 del 28/10/2022 avente come oggetto: "atto di indirizzo per procedura di concessione in comodato d'uso di immobili di proprietà comunale situati nel territorio montano", il Comune di Pescia, proprietario dell'immobile denominato "OSTELLO DI PONTITO", catastalmente identificato al foglio 12 - particella 597 intende affidarne la gestione a soggetti esterni.

### PARTE I GESTIONE DELLA STRUTTURA

#### **Art.1 FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DELL'OSTELLO**

Gli obiettivi che il Comune di Pescia intende perseguire con l'affidamento in gestione dell'ostello sono principalmente quelli di ricovero e ristoro per escursionisti e frequentatori della montagna; Il Comune di Pescia vuole favorire la conoscenza dell'ambiente montano e delle sue risorse, della storia e della cultura, del patrimonio rurale, e promuovere lo sviluppo di azioni culturali e formative direttamente sul campo.

Tra le principali finalità della gestione dell'ostello si segnalano:

- ricovero e ristoro, per escursionisti e frequentatori della montagna;
- punto di appoggio per escursioni e attività sportive;
- incentivazione del cicloturismo (bike / ebike)
- promozione e valorizzazione del territorio
- organizzazione di eventi culturali / musicali ed enogastronomici
- campi estivi per ragazzi

Per il conseguimento degli obiettivi il Gestore proporrà nel suo Progetto di gestione attività ordinarie e straordinarie per favorire il raggiungimento degli obiettivi richiamati precedentemente.

#### **Art.2 SERVIZI RICHIESTI ALLA GESTIONE**

La struttura ricettiva deve offrire:

- Il servizio di ristorazione e pernottamento e buona ospitalità;
- un valido punto di appoggio per chi pratica le attività escursionistiche e sportive;
- accoglienza, a supporto di attività di promozione e valorizzazione del territorio

#### **Art.3 DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DI AFFIDAMENTO**

L'Ostello, ubicato a quota 750 mt slm in fraz. Pontito, è ospitato all'interno di un edificio di proprietà del Comune; Il fabbricato è in buono stato di conservazione. L'edificio, raggiungibile in auto tramite viabilità asfaltata, è meta di escursionisti e turisti nelle diverse stagioni (in particolare in estate) ed immerso in un contesto ambientale di grande pregio nel cuore della Svizzera Pesciatina.

L'edificio (riferimento catastale N.C.E.U. Foglio 12 Mappale 597 - Comune di Pescia) è composto da piano seminterrato e piano terra. La superficie netta è di mq. 259 oltre gli spazi aperti, suddivisa in n. 10 vani, ivi compresi quelli attrezzati a servizi igienici.

Destinazione d'uso degli spazi (come da planimetria allegata):

**Piano seminterrato:**

n. 1 locale ad uso magazzino con accesso esterno e separato dalla struttura principale

**Piano terra:**

n. 1 spazio sala a comune per mq. 60 (ingresso reception con telefono pubblico) con accesso sia dall'interno che dall'esterno e dotata di servizi igienici

n. 1 cucina di circa 22mq con locale dispensa e bagno dedicato

n.1 ingresso di circa 16mq

n. 2 camere per un totale di circa mq. 60 - per 16 posti letto complessivi con servizi igienici in comune  
1 locale camera di circa 14mq ad uso privato dei gestori (2 posti letto)

L'edificio è parzialmente arredato con beni e attrezzature di proprietà del Comune di Pescia. Attualmente si trova in complessive buone condizioni a seguito di recenti interventi di manutenzione.

**Impianti:**

- L'approvvigionamento idrico dell'ostello è garantito dal pubblico acquedotto;
- lo smaltimento dei liquami è assicurato da fossa Imhoff;
- l'energia elettrica all'ostello è fornita da impianto elettrico;
- l'impianto a GAS è presente ed è alimentato da bombole gas gpl;

**PARTE II OBBLIGHI ED ONERI CONTRATTUALI**

**Art.4 OBBLIGHI ED ONERI DEL GESTORE**

- a) garantire un'apertura della struttura più ampia e continuativa possibile, fornendo buoni servizi di ristorazione e pernottamento a tutti gli utenti;
- b) considerare l'ostello e le sue pertinenze come struttura polifunzionale di accoglienza a presidio della zona, come perno di catalizzazione e gestione dei flussi escursionistici dell'area "Sorana - Pontito – Croce a Veglia" e come ambiente rivolto all'erogazione di servizi di informazione escursionistica, naturalistica e dell'educazione ambientale;
- c) mantenere il complesso efficiente e pulito, a promozione e tutela dell'immagine del Comune di Pescia, **attuando a proprie spese la manutenzione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza, in particolare la manutenzione delle aree limitrofe all'ostello, pulizia, sfalcio erba, la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, ecc; dovrà essere effettuata la manutenzione continuativa del sentiero naturalistico (4 Km lineari) di collegamento fra la località "CASA ROZZA" di Sorana e Pontito;**
- d) mantenere in perfetta efficienza tutto quanto gli verrà affidato, secondo il verbale di consegna, cioè opere murarie, infissi, impianti idraulici, igienico-sanitari, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quelli a cui siano stati arrecati danni;
- e) segnalare tempestivamente all'Ufficio di riferimento del Comune di Pescia eventuali interventi di manutenzione straordinaria che fossero ritenuti necessari;
- f) non procedere ad opere di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta da parte del Comune;
- g) praticare prezzi per la ristorazione, il pernottamento e i servizi, sulla base di un apposito listino concordati preventivamente con il Comune di Pescia per ogni anno di esercizio;
- h) dare informazioni sulla sentieristica locale con possibilità di tenere "in conto vendita" materiali e prodotti, astenendosi dall'espore o vendere altri beni non connessi con le finalità dell'ostello e comunque non preventivamente autorizzati;

- i) favorire e/o promuovere attività ed iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura, quali ad es.: manifestazioni, raduni, convegni, lezioni, ecc. tali da rendere l'ostello polo centrale dell'attività escursionistica e naturalistica dell'area;
- j) favorire attività e servizi destinati alle famiglie, a bambini e ragazzi, alle scolaresche;
- k) consentire le necessarie verifiche congiunte sulla gestione dell'ostello ai tecnici del Comune di Pescia appositamente autorizzati;
- l) condurre la propria attività gestionale nel rispetto di tutte le norme vigenti di carattere commerciale, amministrativo, finanziario, assicurativo e previdenziale, sicurezza sui luoghi di lavoro, prevenzione incendio; a tali norme dovrà attenersi anche tutto il personale dipendente, di qualunque tipo e forma contrattuale, presente all'interno ed all'esterno dell'ostello e coadiuvante alle attività di gestione;
- m) inoltrare annualmente al Comune di Pescia una relazione recante i dati di afflusso all'ostello, con il numero dei pernottamenti effettuati;
- n) provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività;
- o) stipulare per l'intera durata della gestione una polizza assicurativa a copertura della responsabilità civile terzi con congruo massimale per danni derivanti dall'esercizio dell'attività e della conduzione dell'immobile e delle annesse aree esterne;
- p) intestarsi i contratti di utenza (energia elettrica) e la tassa sulla rimozione dei rifiuti urbani
- q) **Essendo la struttura sede di seggio, in occasione di elezioni/referendum, la stessa dovrà essere messa a disposizione del Comune di Pescia per i giorni necessari all'espletamento di voto.**
- r) **Versamento di un deposito cauzionale pari a € 1.200,00 a garanzia della corretta restituzione del fabbricato, impianti, arredi e attrezzature presenti**

Il Comune di Pescia si riserva la possibilità di procedere alla risoluzione dell'attuale contratto qualora non fossero rispettati gli obblighi sopra descritti.

## **ART.5 ONERI DEL COMUNE DI PESCIA**

Nei confronti del Gestore il Comune di Pescia assume i seguenti impegni:

- a)** esercitare il monitoraggio e controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura verificando eventuali inadempienze agli obblighi contrattuali, o eventuali problemi di interesse e coinvolgimento comune;
- b)** Incentivare per una corretta gestione della struttura, 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 e il conferimento differenziato, ecc.
- c)** Incentivare nella preparazione dei pasti l'utilizzo di prodotti locali e biologici tipici del territorio;
- d)** Favorire attività ed iniziative di fruizione che creino opportunità di visita e di soggiorno all'ostello legate ad offerte specialistiche su tematiche inerenti le proprie specificità e competenze;
- e)** divulgare e promuovere, mediante i propri canali mediatici e di informazione le attività proprie dell'ostello e del sodalizio per quanto compatibili con la natura, la montagna e gli scopi dell'ostello.

## **PARTE III    CONTRATTO DI COMODATO**

### **Art.6 PARTI CONTRAENTI**

Il contratto di comodato, che farà riferimento al presente capitolato, sarà stipulato tra il Comune di Pescia nella persona del Dirigente competente e il Gestore quale persona fisica o quale rappresentante legale di società, ma comunque persona che assuma personalmente, senza alcuna forma di delega, la gestione diretta della struttura e gli obblighi conseguenti.

## **Art.7 FORMA E DURATA DEL CONTRATTO**

Il contratto avrà la forma di scrittura privata e dovrà essere registrato; gli oneri della registrazione saranno a carico del gestore.

La durata del contratto resta fissata in anni 5 (cinque) a partire dalla consegna formale della struttura al Gestore.

Il Comune di Pescia si riserva la possibilità di rinnovare il contratto.

Ambo le parti possono recedere dal contratto con preavviso di almeno 6 mesi.

## **Art.8 DANNI A PERSONE E/O COSE**

Il Comune di Pescia sarà sollevato da ogni responsabilità per qualsiasi evento dannoso possa verificarsi a carico del Gestore e del personale da questi eventualmente utilizzato durante l'espletamento dei servizi di cui al presente Capitolato. Analogamente sarà manlevato da qualsiasi richiesta di indennizzo che, a qualunque titolo, sia avanzata nei confronti del Gestore da soggetti terzi (clienti, fornitori, enti erogatori, ecc) in relazione all'espletamento dei servizi come specificato sopra.

A garanzia di tali manleve il Gestore dovrà stipulare congrue ed idonee polizze assicurative.

## **Art.9 VIGILANZA**

Il Comune di Pescia, come previsto precedentemente, si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del Gestore delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento in gestione dell'ostello.

Le persone preposte alla vigilanza sono il Dirigente del Servizio 2 - Servizi alla Persona e Gestione del Territorio o suo delegato.

## **Art.10 DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie derivanti dall'esercizio del contratto, comprese quelle conseguenti al mancato raggiungimento dell'accordo bonario di cui all'art.205 del Codice, saranno devolute al competente foro di Pistoia.

## **Art.11 CONSEGNA DELL'IMMOBILE**

Dopo la stipula del contratto e dopo i successivi adempimenti, avrà luogo la formale ed effettiva consegna dell'immobile costituente "l'Ostello di Pontito", completo di tutte le sue pertinenze ed accessori, assieme al relativo Verbale di consegna (inventario completo dei locali, delle strutture, delle attrezzature, ecc.)

## **Art.12 RINVIO**

Per tutto quanto non previsto nel presente Capitolato Speciale si farà riferimento alle eventuali disposizioni di legge vigenti in materia, ove applicabili.

## **PARTE IV CRITERI DI VALUTAZIONE DEL PROGETTO E TEMPISTICA**

I progetti di gestione, redatti in forma scritta, saranno valutati da una apposita commissione, in base ai seguenti criteri:

<b>Legenda Criteri</b>	<b>Punteggio massimo</b>	<b>Tempi di realizzo e verifiche</b>
Sulla base dei giorni di apertura settimanale per ristorazione e pernottamento (LU 5 punti – MA 5 punti – ME 5 punti –GI 5 punti –VE 5 punti –SA 5 punti – DOM 10 punti)	40	3 mesi
In merito alla presentazione di apposito progetto per l'efficientamento energetico e di riqualificazione dell'immobile	20	12 mesi
Per investimenti rivolti all'incentivazione del cicloturismo (bike / ebike)	15	6 mesi
Presentazione di un programma di attività rivolte: <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla promozione e valorizzazione del territorio</li> <li>• all'organizzazione di eventi culturali / musicali</li> <li>• all'organizzazione di eventi enogastronomici</li> </ul>	10	6 mesi
Gestione di campi estivi per ragazzi	5	6 mesi
Altre offerte proposte dal proponente	10	6 mesi
	<b>Totale 100</b>	

#### **Criterio (%) di attribuzione del punteggio**

Pienamente adeguato	100%
Buona adeguatezza	80%
Sufficiente adeguatezza	60%
Scarsa adeguatezza	20%

**Nel corso dell'affidamento, il Comune effettuerà controlli sull'effettiva realizzazione di quanto offerto dall'aggiudicatario nel progetto presentato, secondo la tempistica indicata nella tabella sovrastante. In caso di inadempienza, il Comune si riserva di recedere dal contratto**

***I plichi contenenti il progetto di gestione e i documenti allegati, dovranno pervenire al Protocollo del Comune di Pescia inderogabilmente entro le ore 12:00 del 5 gennaio 2023. Tali progetti potranno essere consegnati a mano presso l'Ufficio Protocollo di Piazza Mazzini n.11, oppure inviati tramite P.E.C. al seguente indirizzo: [comune.pescia@legalmail.it](mailto:comune.pescia@legalmail.it)***

**Il progetto di gestione dell'ostello di Pontito dovrà essere obbligatoriamente corredato, pena l'esclusione, dai seguenti documenti:**

- Domanda di partecipazione, debitamente compilata;
- Progetto di gestione;
- Curriculum vitae;
- Copia documento di identità, in corso di validità, del proponente/rappresentante legale.

#### **Informativa sul trattamento dei dati personali**

Ai sensi del D.Lgs. 30.03.2003, n. 196, come modificato ed integrato con D.Lgs.10/08/2018, n. 101 recante recepimento del regolamento U.E. 2016/679, i dati personali forniti dai proponenti saranno raccolti dall'Ufficio Cultura e Turismo per la finalità di gestione del presente avviso e potranno essere trattati presso una banca dati autorizzata. Il conferimento dei dati è obbligatorio ai fini della valutazione dei requisiti di partecipazione.

La presentazione della proposta implica il consenso al trattamento dei propri dati personali, compresi i dati sensibili, a cura del personale assegnato al Servizio 2 - Servizi alla Persona e Gestione del Territorio del Comune di Pescia, preposto alla conservazione delle domande e all'utilizzo delle stesse per lo svolgimento del presente procedimento