



N. 20120001212 del 13-07-2012 09.36 (P)
VII° Comunità Montana Salto Cicolano



02020 Fiumata (RI) via del lago n° 12

tel 0746/558191 - fax 0746/558103

AVVISO PUBBLICO
PER L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEI RIFUGI “CASALI DI CARTORE” IN LOC.
CARTORE, NEL COMUNE DI BORGOROSE (RI) - CIG: Z9205B6AF1

Vista la L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e i relativi Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009, e tenuto conto del D.Lgs. 23 maggio 2011 n° 79 (Codice della normativa statale in tema di ordinamento e mercato del turismo, a norma dell'articolo 14 della legge 28 novembre 2005, n. 246, nonché attuazione della direttiva 2008/122/CE, relativa ai contratti di multiproprietà, contratti relativi ai prodotti per le vacanze di lungo termine, contratti di rivendita e di scambio.);

Vista la Deliberazione di Giunta Comunitaria n° 09 del 15 Febbraio 2012, quale atto di indirizzo

SI RENDE NOTO

che questa Amministrazione Comunitaria ha intenzione di affidare la gestione dei rifugi Casali di Cartore, siti in loc. Cartore nel Comune di Borgorose.

La struttura è costituita da :

- | | | | | | |
|---|-------------------|--------------------------------|---------------------|--------|-------------------|
| - | unità immobiliare | piano terra due ingressi | contraddistinta con | A1- B2 | (dotata di bagno) |
| - | " " | unico ingresso secondo livello | " | C3 | " |
| - | " " | " " " | " | D4 | " |
| - | " " | " " " | " | E5 | " |
| - | " " | " " " | " | F6 | " |
| - | " " | piano terra | " | G7 | (senza bagno) |
| - | Locale caldaia | H8 | | | |

L'edificio è arredato con beni e attrezzature di proprietà della Comunità Montana.

1) Ente Concedente.

COMUNITA' MONTANA "SALTO-CICOLANO" – Via del Lago n. 12 – 02025 Fiumata (RI)

Tel. 0746.558191 – fax 0746.558103 – sito internet www.saltocicolano.it

2) Tipologia.

Procedura aperta per la concessione in gestione della struttura rifugi "Casali di Cartore" in loc. Cartore, comune di Borgorose (RI) secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

3) Oggetto e finalità della concessione

3.1) La Comunità Montana "Salto Cicolano" effettuerà una selezione per l'affidamento in gestione della struttura in oggetto. La gestione sarà garantita per 5 anni con apposita convenzione.

3.2) La struttura, di proprietà della Comunità Montana, è raggiungibile in auto tramite viabilità (sterrata), è meta di escursionisti e turisti nelle diverse stagioni (in particolare in estate) e situata in un contesto ambientale di grande pregio alle pendici della montagna della Duchessa, all'interno dell'omonima Riserva Naturale.

3.3) L'edificio ha le caratteristiche di rifugio escursionistico montano;

3.4) L'edificio è in complessive buone condizioni ed è stato di recente oggetto di interventi di manutenzione.

3.5) Con la gestione della struttura rifugi "Casali di Cartore" la Comunità Montana "Salto Cicolano" intende promuovere un modello di sviluppo turistico sostenibile in ambito montano, attraverso il quale la struttura dovrà continuare ad essere un polo di riferimento per quanti sono attratti dalle risorse paesaggistiche ed ambientali del luogo.

3.6) Gli obiettivi che la Comunità Montana intende perseguire con la gestione della struttura in oggetto sono essenzialmente i seguenti:

- offrire un buon servizio di accoglienza e ospitalità agli escursionisti impegnati in gite ed escursioni nei boschi anche di una sola giornata;
- offrire una comoda e stimolante struttura di appoggio agli escursionisti impegnati in soggiorni e/o in trekking di più giorni;
- promuovere l'attività escursionistica sulle montagne della Duchessa e nelle zone contigue, quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;

3.7) **Obblighi ed oneri del gestore**, che verranno dettagliatamente disciplinati attraverso sottoscrizione di specifica convenzione, prevedono:

- corresponsione di un canone mensile il cui importo, a base d'asta (il minimo mensile da garantire per l'utilizzo della struttura viene fissato in € 500,00 –cinquecento - con offerte al rialzo), è stabilito in sede di aggiudicazione;
- predisporre a sua cura e spese un progetto di gestione e promozione della struttura con particolare attenzione al mantenimento e alla riqualificazione delle aree di proprietà dell'Ente e dell'Amministrazione comunale di Borgorose ubicate in prossimità dell'immobile;
- consegna di un bilancio annuale consuntivo della gestione entro i primi tre mesi di ogni anno;
- deposito cauzionale pari a 4 mensilità del canone stabilito in sede di aggiudicazione a garanzia della corretta restituzione del fabbricato alla scadenza contrattuale per eventuali danni alla struttura, impianti, arredi e attrezzature;
- stipula per l'intera durata della gestione di adeguata polizza assicurativa per incendio, furto, RCT ed elettronica e per ogni responsabilità derivante dall'esercizio dell'attività e dalla conduzione dell'immobile;
- acquisizione, a propria cura e spese, a ogni titolo o licenza eventualmente prevista dalla normativa per la conduzione della struttura in oggetto e rispetto della medesima per l'amministrazione dell'attività;
- rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- cura degli adempimenti in carico al titolare della struttura previsti dalla normativa vigente di riferimento; - impegno ad utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, nei limiti previsti dalla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e i relativi Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009, curando se del caso direttamente gli adeguamenti necessari;
- custodire il materiale sanitario e di primo soccorso di legge e provvedere agli obblighi in capo al titolare per assicurare sicurezza impianti e locali, prevenzione antincendio, rispettonorme igienico-sanitarie, acque potabili, smaltimento rifiuti e liquami ecc.;
- attuazione a proprie spese della manutenzione ordinaria dell'intera struttura e degli impianti;
- mantenimento in efficienza di quanto affidato sulla base di specifico verbale di consegna (opere murarie, infissi, impianti idraulici, di produzione energetica, elettrici e di riscaldamento, attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione), provvedendo a proprie spese alla sostituzione di quanto danneggiato o usurato. Le spese relative alle manutenzione ordinaria saranno a

carico del concessionario, **il quale accetterà l'immobile nello stato di fatto in cui attualmente si trova;**

- durante eventuali periodi di chiusura, provvedere a visite periodiche della struttura, senza alcuna richiesta di rimborso spese, al fine di monitorare lo stato di efficienza dell'edificio e degli impianti, di prevenire il verificarsi di eventuali danneggiamenti e controllare e garantire la piena funzionalità del locale di fortuna - segnalazione tempestiva all'Ente circa il manifestarsi di danni alla struttura o agli impianti e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dall'Ente, che provvederà se del caso all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- facoltà di procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi e suppellettili interne, nonché delle aree di pertinenza, solo con la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- custodia e sorveglianza del rifugio affidato in gestione;
- mantenimento della struttura efficiente e pulita, anche a promozione e tutela dell'immagine dell'Ente;
- mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia dell'area circostante la struttura nonché delle immediate pertinenze esterne, delle vie di accesso anche pedonali e della relativa segnaletica;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (telefono, eventuale posta elettronica e sito internet, ecc.), che dovranno servire anche per chiamate di soccorso e per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni);
- segnalare la presenza e l'apertura della struttura in oggetto;
- pagamento di tutte le spese relative alle forniture di energia elettrica, combustibile, gas, tassa rifiuti, servizio idrico ed ogni altra eventuale tassa o canone previsto dalla legge e ascrivibile al servizio di gestione;
- se necessario integrare mediante acquisto e/o fornitura a propria cura e spese l'arredo e i mobili esistenti nonché le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi di accoglienza, ospitalità;
- acquisto e/o sostituzione della fornitura di base (con ricambi) della biancheria necessaria alla conduzione del rifugio (coprimaterassi, set lenzuola e federe a richiesta, copriletti, set completi asciugamani bagno a richiesta, tende, ecc...) e coperte in numero sufficiente, nonché delle stoviglie, di pentolame e di quant'altro occorra per la cottura, il confezionamento, la somministrazione di cibi e bevande e l'apparecchiatura della cucina;
- attuazione di norme di comportamento ambientalmente sostenibili, quali utilizzo di prodotti di consumo "ecologici", poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti ecc...;
- provvedere agli adempimenti di cui alla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e il relativo Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009, in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche del rifugio;
- garantire la disponibilità del rifugio in occasione dell'esecuzione di eventuali lavori alla struttura a carattere d'urgenza o legati a finanziamenti con vincolo di scadenza, anche a pena sospensione parziale dell'attività o della temporanea chiusura. In detti casi verrà garantito il rimborso proporzionale del canone dovuto per il periodo corrispondente. In caso di temporanea chiusura verrà altresì garantito un corrispondente prolungamento del contratto;
- impegno a mettere a disposizione gratuita, salvo il rimborso delle spese vive, l'utilizzo del rifugio a favore di manifestazioni promosse dall'Ente e dall'Amministrazione comunale di Borgorose;
- impegno di apertura della struttura per consentire il massimo utilizzo pubblico del bene e delle sue pertinenze al fine di valorizzare ed incrementare il turismo.
- **impegno al trasporto dei rifiuti prodotti dalla struttura presso i più vicini punti di raccolta (preventivamente concordati con l'ufficio ambiente) già utilizzati dalla società che predispone lo smaltimento;**

- impegno all'approvvigionamento idrico diretto nei periodi in cui ve ne sia necessità;
- impegno ad adeguare i servizi igienici e le strutture in caso di richieste dall'Azienda USL durante eventuali visite di controllo;
- in linea generale, per i Servizi addetti e spogliatoi (ad uso del personale), dovranno essere osservati i seguenti accorgimenti:
 - i prodotti per la pulizia e disinfezione devono essere conservati separatamente dalle aree dove vengono manipolati alimenti, i locali e le attrezzature devono essere mantenute pulite e ordinate in modo da evitare ogni rischio di contaminazione, compresa la gestione dei rifiuti all'interno dei locali;

Sarà altresì disciplinata la facoltà di rimborso di eventuali spese sostenute (mediante riduzione massima del 50% del canone di affitto) per l'acquisto di arredi e attrezzature funzionali alla gestione del rifugio (come risultante da specifica rendicontazione delle spese sostenute quietanzata), purché preventivamente concordate con l'Ente.

3.8) La durata del contratto sarà di anni 5 (cinque). Il contratto potrà essere anticipatamente rescisso dall'Ente in caso di inadempienza degli obblighi contrattuali e/o di riscontrata cattiva gestione o in caso di mancato rispetto del piano di gestione presentato al momento della selezione.

3.9) **La gestione della struttura in oggetto**, nel rispetto di quanto disciplinato dalla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e il relativo Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009, **dovrà prevedere i seguenti servizi alla clientela:**

- utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristoro, anche attraverso confezione e somministrazione di pasti e/o spuntini, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano. E' fatto obbligo di mantenere aperta la struttura nei periodi di maggior afflusso turistico;
- cura di tutti gli adempimenti di legge circa una corretta informazione al pubblico con particolare riguardo alla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e il relativo Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009;
- registro permanenze utenza e relativi eventuali adempimenti di legge;
- fornire adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio montano contiguo e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi e alle condizioni di allenamento richieste;
- eventuale confezionamento e somministrazione di cibi e bevande alla clientela nel rispetto della disciplina igienico-sanitaria, comunque valorizzando le produzioni locali tipiche e quelle biologiche, promuovendo la cultura enogastronomica tipica locale della Valle del Salto Cicolano, anche nell'ottica del Km zero;

3.10) Le tariffe applicate per il pernottamento e i servizi offerti dal rifugio sono stabilite annualmente in accordo con l'Ente. E' fatto espresso divieto di subaffittare a terzi. Per i servizi essenziali, caratteristici di un rifugio di montagna, le tariffe dovranno indicativamente rispettare quelle applicate per servizi analoghi. Sarà compito del gestore provvedere alla comunicazione delle tariffe nelle modalità e nei tempi previsti dalla L.R. Lazio n. 13 del 06.08.2007 e il relativo Regolamenti Regionali n. 16 del 24.10.2008 e n. 18 del 21.09.2009;

4. Domanda e aggiudicazione

4.1) Coloro i quali siano interessati a partecipare alla selezione in oggetto dovranno inoltrare apposito plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura contenente le buste di cui ai punti 4.3. Lo stesso deve contenere all'esterno la dizione "Domanda – offerta per la gestione della struttura rifugio "Casali di Cartore". Anche le buste contenute nel plico devono essere sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, a pena di esclusione dalla gara, ed essere contraddistinte all'esterno dalle lettere A,B e C, scritte in modo ben visibile. La domanda, completa di tutti gli allegati, che dovrà pervenire **entro le ore 12.00 del giorno 03.08.2012. In caso di presentazione delle offerte tramite il servizio postale, per essere valide, devono pervenire al protocollo dell'ente entro la data succitata (NON vale la data del timbro postale).**

4.2) Possono far domanda:

- gli enti o associazioni senza scopo di lucro che operano per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative;
- le imprese turistiche.

4.3) Modalità di presentazione della domanda:

Gli interessati dovranno presentare, a pena di esclusione, un unico plico contenente tre buste contraddistinte dalle lettere A, B e C.

Per gli enti e associazioni senza scopo di lucro:

la busta A dovrà contenere la domanda alla Comunità Montana in carta libera, datata e firmata, nella quale il richiedente dovrà dichiarare:

- nome e sede dell'ente o associazione, Presidente o Legale Rappresentante;
- la volontà di prendere in gestione la struttura in oggetto;
- l'accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando;
- di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla Legge o da norme regolamentari vigenti;
- il possesso dei requisiti personali previsti dalla vigente normativa;
- che nello statuto dell'ente o associazione è espressamente prevista l'operatività per il conseguimento di finalità sociali, culturali, assistenziali, religiose, sportive e ricreative.

la busta A dovrà contenere anche, A PENA DI ESCLUSIONE, idoneo attestato rilasciato dall'Ente per avvenuto sopralluogo effettuato come da successivo pt. 4.6.

Per le imprese turistiche:

la busta A dovrà contenere la domanda alla Comunità Montana in carta libera, datata e firmata, nella quale il richiedente dovrà dichiarare:

- nome e sede della ditta, titolare o legale rappresentante;
- la volontà di prendere in gestione il rifugio;
- l'accettazione di tutte le condizioni previste nel presente bando;
- di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità previste dalla Legge o da norme regolamentari vigenti;
- il possesso dei requisiti personali previsti dalla vigente normativa;
- che nell'atto costitutivo della ditta è espressamente prevista l'operatività nel settore turistico.

la busta A dovrà contenere anche, A PENA DI ESCLUSIONE, idoneo attestato rilasciato dall'ufficio per avvenuto sopralluogo effettuato come da successivo pt. 4.6.

Per entrambi:

la busta B dovrà contenere:

- *un progetto di gestione e promozione della struttura*, datato e firmato, redatto dall'offerente o associazione e l'impegno a rispettarlo. Si dovrà indicare l'eventuale tipo arredamento che si intende integrare rispetto a quello fornito dall'Ente, i servizi che si intende attivare, le dotazioni, le modalità di custodia della struttura, le modalità di promozione dell'attività turistica fornita (materiale promozionale che si intende realizzare, tempi, forme di pubblicità e conoscenza, obiettivo di presenze minimo da raggiungere, ecc). Si dovrà inoltre indicare le modalità di mantenimento e riqualificazione delle aree di proprietà dell'Ente e dell'amministrazione comunale di Borgorose ubicate in prossimità dell'immobile ed ogni altro elemento utile al fine di valutare il progetto proposto.

la busta C conterrà l'offerta relativa a:

- l'entità del canone d'affitto mensile che si impegnerà a corrispondere, espressa in percentuale di incremento sull'importo minimo previsto nel bando (500,00 €), la data e il nominativo dell'offerente.

Non sono ammesse offerte in diminuzione.

4.4) La valutazione sulle proposte sarà effettuata da una Commissione giudicatrice, nominata dal Responsabile del Settore Tecnico dell'Ente, sulla base della seguente modalità:

- la commissione dallo stesso costituita, valuterà preliminarmente la documentazione di cui alla busta A, ai fini dell'ammissione; quindi valuterà la documentazione di cui alla busta B relativa al progetto di gestione e promozione della struttura; in terzo luogo sarà valutata l'offerta economica.
- l'aggiudicazione, ratificata con determina del Responsabile del Settore Tecnico, previo esame delle domande, dei relativi progetti di gestione e promozione della struttura e dell'offerta economica, sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri:

1. Proposta di gestione BUSTA B max **punti 60**

La proposta, da formularsi per iscritto, dovrà contenere indicazioni su come, si intende condurre la struttura in oggetto, evidenziando proposte, iniziative, servizi aggiuntivi al pernottamento e ristoro, che si intendono applicare nel corso della gestione della Struttura per la sua miglior funzionalità e per meglio promuoverlo e valorizzarlo a livello turistico/ricettivo.

2. Offerta economica di cui alla BUSTA C max **punti 40**.

Il punteggio per la voce di cui al punto 1 verrà attribuito nel modo seguente:

0 punti per la proposta metodologica giudicata insufficienti;
da 1 a 19 punti per la proposta metodologica giudicata sufficiente;
da 20 a 40 punti per la proposta metodologica giudicata buona;
da 41 a 60 punti per la proposta metodologica giudicata ottima.

Nel caso di offerte giudicate intermedie tra i giudizi suindicati il punteggio sarà, a insindacabile giudizio della Commissione, attribuito in proporzione.

Il punteggio per la voce di cui al punto 3 verrà attribuito secondo la presente formula:

OFFERTA ECONOMICA	$P = (P_m \times P_o) / P_a$	MAX PUNTI 40
	P= punteggio da assegnare	
	Pm= punteggio max (40)	
	Po= prezzo offerto per il quale si sta calcolando il punteggio	
	Pa= prezzo più alto	

4.5) Si procederà all'aggiudicazione anche quando fosse pervenuta una sola offerta valida.

L'aggiudicazione avverrà entro 20 giorni la scadenza di presentazione delle domande.

Entro 15 dalla data di aggiudicazione l'aggiudicatario, previa verifica delle dichiarazioni fatte nella domanda, è tenuto a stipulare apposita convenzione con l'Amministrazione.

4.6) Al fine di facilitare la visione e la conoscenza della struttura oggetto di selezione, è prevista una visita in loco, obbligatoria, pena esclusione dalla gara, alla presenza di un rappresentante dell'Ente per la quale verrà rilasciato idoneo attestato. A tal fine si effettuerà una visita collettiva per tutti gli interessati alla selezione il giorno 19 luglio 2012 alle ore 10.00, presso i "Casali di Cartore" loc. Cartore in comune di Borgorose. Si precisa che non verranno effettuati sopralluoghi in date diverse.

4.7) Condizioni di trattamento dei dati personali. I dati acquisiti per la partecipazione saranno trattati in conformità a quanto disposto dalla legge n. 675/1996 in materia di dati personali e non potranno essere comunicati o diffusi a soggetti esterni.

Fiumata, 12.07.2012

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
(Arch. Amedeo Riccini)

