



**CAPITOLATO SPECIALE**  
**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA**  
**GESTIONE DEL RIFUGIO MONTANO “ACQUAVIVA” E**  
**DELLE RELATIVE PERTINENZE SITO NEL COMUNE DI**  
**FORMIA (LT) - PERIODO 2023-2025**  
(RINNOVABILE PER IL BIENNIO 2026/2027)

**XVII Comunità Montana “Monti Aurunci”**

*Comuni di: CASTELFORTE – FORMIA - GAETA - ITRI - MINTURNO – SANTI COSMA E DAMIANO - SPIGNO SATURNIA (LT)*



# INDICE

Articolo 1	-	PREMESSE
Articolo 2	-	OBIETTIVI E FINALITÀ DELL’AFFIDAMENTO IN GESTIONE
Articolo 3	-	OGGETTO DELLA CONCESSIONE
Articolo 4	-	DURATA DELL’AFFIDAMENTO
Articolo 5	-	PROROGA DEL CONTRATTO
Articolo 6	-	CANONE DI CONCESSIONE
Articolo 7	-	APERTURA STAGIONALE DEL RIFUGIO
Articolo 8	-	PERIODO DI CHIUSURA DEL RIFUGIO
Articolo 9	-	AUTORIZZAZIONI
Articolo 10	-	ONERI A CARICO DELLA COMUNITÀ MONTANA
Articolo 11	-	ONERI DEL CONCESSIONARIO
Articolo 12	-	ULTERIORI NORME DI GESTIPONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO
Articolo 13	-	PRIMO SOCCORSO
Articolo 14	-	RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO
Articolo 15	-	TUTELA DI TERZI E COSE - ASSICURAZIONI
Articolo 16	-	DEPOSITO CAUZIONALE
Articolo 17	-	DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE
Articolo 18	-	CONTROLLO DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO
Articolo 19	-	INFRAZIONI E CONTROVERSIE
Articolo 20	-	RISOLUZIONE E DECADENZA CONTRATTUALE
Articolo 21	-	RECESSO
Articolo 22	-	SOSPENSIONE DELLA GESTIONE
Articolo 23	-	CONSEGNA/RICONSEGNA DEI BENI
Articolo 24	-	FORMA DEL CONTRATTO

## **Art. 1 - PREMESSE**

La XVII Comunità Montana "Monti Aurunci" con sede nel Comune di Spigno Saturnia (LT), di seguito denominata "Comunità Montana":

- con deliberazione di Giunta n. 82 del 23.10.2008 ha provveduto alla ricognizione dei rifugi forestali e delle relative aree di pertinenza della cessata Azienda Speciale Consorziata di Bonifica Montana "Le Gronde dei Monti Aurunci" transitati per competenza territoriale a questa Comunità Montana, tra i quali figura anche quello di "**Acquaviva**" e relative pertinenze in omonima località del Comune di Formia (LT);
- con deliberazione di Consiglio n. 38 del 15.12.2011, così come modificata con delibera di Consiglio n. 30 del 13.12.2012, ha approvato il "Regolamento per la gestione dei rifugi montani della Comunità Montana";
- con deliberazione Commissariale n. 07 del 31.01.2023 è stata autorizzata l'attivazione di un Avviso Pubblico per l'affidamento in gestione del suddetto rifugio "Acquaviva", al fine di individuare idoneo soggetto gestionale in grado di garantirne adeguata apertura a servizio dello sviluppo turistico e socio-economico del territorio montano della Comunità Montana;

## **Art. 2 - OBIETTIVI E FINALITÀ DELL'AFFIDAMENTO IN GESTIONE**

Gli obiettivi e le finalità che la Comunità Montana intende perseguire con l'apertura al pubblico del rifugio forestale "Acquaviva", sono essenzialmente i seguenti:

- a) offrire un buon servizio di appoggio, accoglienza, assistenza e/o pernottamento agli escursionisti impegnati in gite, trekking, etc.;
- b) informare e responsabilizzare gli escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio comprensoriale dei Monti Aurunci;
- c) promuovere l'attività escursionistica nel comprensorio dei Monti Aurunci quale occasione di ricreazione e di conoscenza dell'ambiente naturale protetto e delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio, del patrimonio rurale ed enogastronomico locale;
- d) favorire e promuovere, con visite e soggiorni, la frequentazione del rifugio a fini didattici da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, università, scout, centri estivi, gruppi giovanili, ecc.), in ambito sia regionale che extra regionale;
- e) 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 del comprensorio dei Monti Aurunci;

## **Art. 3 – OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della concessione è l'affidamento in gestione del rifugio montano "Acquaviva" sito in omonima località del Comune di Formia (LT) identificato in catasto fabbricati Sezione di Maranola, foglio 3, part.lla n. 209 e relative pertinenze. La costruzione venne realizzata dalla cessata Azienda Speciale Consorziata di Bonifica Montana "Le Gronde dei Monti Aurunci", transitata per competenza territoriale a questa Comunità Montana con Decreto del Presidente della Regione Lazio 14.04.2006, n. 76.

La costruzione è costituita da murature portanti in conci squadrate di pietra naturale, i solai sono in laterizi e putrelle di ferro, le tramezzature in forati di laterizi e la copertura in latero-cemento e manto di coppi.

L'accesso, pedonale/carrabile, per i frequentatori avviene mediante l'omonima strada agro-silvo-pastorale.

L'immobile si articola su due livelli:

- il Piano Terreno, ha due accessi prospicienti la piccola area di pertinenza a quota, si compone di: zona ingresso, wc sottoscala, vano scala e due locali;
- Il Piano Primo, con accesso dal vano scala interno, si compone di: pianerottolo al piano, wc e due locali.
- La copertura è costituita da due falde inclinate.
- L'altezza utile al P.T. ed al Piano 1° è di ml. 3,00;
- La superficie coperta a piano è di circa mq. 75,00 per una superficie complessiva di circa mq. 150,00 ed una volumetria di circa mc. 600,00.

Il fabbricato viene dato in concessione nello stato di fatto in cui si trova ed il concessionario lo accetta senza riserve alcuna, per la esclusiva destinazione a rifugio escursionistico,

L'edificio è sprovvisto di fornitura d'acqua per uso alimentare. La fornitura avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

L'approvvigionamento di acqua NON POTABILE al rifugio è garantito da n. 2 serbatoi in polietilene (da litri 2.000/cad.) ubicati all'esterno della struttura in apposito locale tecnico. Il gestore deve assicurare la corretta informazione degli utenti che utilizzano la struttura (bagno). Sono a carico del gestore le opere e spese di manutenzione e pulizia dei serbatoi e dell'impianto.

L'immobile è provvisto di impianto di trattamento dei reflui fognari con vasca IMHOFF. Le operazioni e le spese di pulizia delle tubazioni e lo svuotamento, almeno annuale, di tale vasca sono a carico del gestore.

L'illuminazione interna del rifugio è garantita da impianto elettrico alimentato da due pannelli fotovoltaici e/o da motogeneratore ubicato all'esterno della struttura, in apposito locale tecnico. Sono a carico del gestore le spese di manutenzione dell'impianto e/o della sua implementazione.

L'alimentazione del piano cottura della cucina interna al rifugio avviene a mezzo di bombole GPL da posizionare all'esterno, in idoneo spazio retrostante il rifugio. La fornitura avverrà a cura e spese del soggetto aggiudicatario.

Per la gestione del ciclo dei rifiuti si fa presente il servizio pubblico di ritiro e conferimento dei rifiuti non raggiunge l'immobile oggetto di concessione. Il gestore dovrà pertanto provvedere a propria cura e spese al conferimento, di tutti i rifiuti in maniera differenziata.

Si evidenzia che l'immobile di che trattasi verrà concesso in gestione con gli arredi e suppellettili esistenti nella struttura, dunque sarà cura del soggetto aggiudicatario provvedere, a propria cura e spese, all'acquisto di quanto necessario per lo svolgimento della propria attività, senza nulla poter successivamente pretendere dalla Comunità Montana.

Il gestore deve provvedere alla manutenzione ordinaria degli impianti e attrezzature (impianto elettrico, fognario, idrotermosanitario ecc...) così come presenti attualmente. Eventuali aggiunte o migliorie devono essere preventivamente autorizzate dalla Comunità Montana.

#### **Art. 4 – DURATA DELL’AFFIDAMENTO**

---

La concessione riguarderà gli anni 2023-2025 (con possibilità di rinnovo al medesimo soggetto affidatario, con formale provvedimento, per il biennio 2026-2027, previa verifica dei risultati gestionali conseguiti) con inizio dalla data di sottoscrizione del contratto, senza obbligo di disdetta alcuna alla scadenza.

Il servizio, oggetto della concessione, per nessuna ragione può essere sospeso o abbandonato, fatti salvi i casi di forza maggiore debitamente documentati.

È escluso sin d'ora ogni diritto di prelazione su future concessioni.

Entro 15 (quindici) giorni dopo la scadenza, il bene demaniale e le relative attrezzature e pertinenze, saranno riconsegnati alla Comunità Montana, mediante verbale di riconsegna. Nel verbale stesso sarà fatto risultare, ove carente, lo stato di manutenzione e conservazione degli immobili e pertinenze restituite.

#### **Art. 5 – PROROGA DEL CONTRATTO**

---

Nel rispetto della normativa al momento vigente, qualora il servizio sia stato svolto in maniera pienamente soddisfacente, la Comunità Montana, accertato il pubblico interesse e la convenienza alla prosecuzione del rapporto, si riserva su domanda del gestore, da inoltrare almeno 60 (sessanta) giorni prima della scadenza, la facoltà di rinnovare il contratto, con formale provvedimento, per un periodo massimo di ulteriori cinque anni.

Qualora l'affidamento in gestione venisse rinnovato sarà soggetto a tutte le clausole contenute nel presente capitolato. Il corrispettivo richiesto potrà essere oggetto di rideterminazione con formale atto della Comunità Montana o adeguato all'aumento indice ISTAT per le famiglie.

#### **Art. 6 – CANONE DI CONCESSIONE**

---

La concessione è a titolo oneroso.

Tenuto conto delle considerazioni tecnico economiche riportate negli atti comunitari di indirizzo, il canone base posto a base di gara, è fissato in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) all'anno.

Il canone contrattuale da versare alla Comunità Montana per la gestione del rifugio sarà fissato dalla percentuale in aumento offerta in sede di gara, commisurata sull'importo annuo posto a base d'asta.

Il canone di concessione per il primo anno di gestione viene ridotto del 50% in considerazione delle spese di avviamento dell'attività;

Il canone di concessione, dal secondo anno contrattuale, potrà essere corrisposto dal comodatario fino al 50% anche sotto forma di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e/o forniture di ulteriori attrezzature al complesso della struttura, previa espressa e formale autorizzazione in forma scritta da parte della Comunità Montana. In quest'ultimo caso l'aggiudicatario comunicherà senza ritardo sia l'inizio che l'avvenuta esecuzione dei lavori manutentivi/forniture producendo all'Ente copia delle relative fatture.

Il canone sarà versato alla Comunità Montana in unica rata annuale **entro il 31 luglio** di ogni anno.

In caso di ritardato pagamento sono dovuti gli interessi nella misura pari al tasso ufficiale di sconto, ovvero, se più elevata, nella misura del tasso legale.

Sono a vantaggio esclusivo del concessionario-gestore tutti i proventi che ricaverà dai pernottamenti e da altri eventuali servizi e prestazioni.

Tenuto conto della natura amministrativa del contratto/convenzione in argomento, si attesta che, durante la concessione e al termine della stessa, nulla dovrà la Comunità Montana al concessionario. Pertanto, a titolo puramente esemplificativo, il concessionario non avrà alcun titolo al pagamento di indennità di avviamento, custodia di qualsiasi titolo e natura o incrementi commerciali di sorta.

## **Art. 7 – APERTURA STAGIONALE DEL RIFUGIO**

---

È prevista l'apertura stagionale del rifugio.

**Il periodo minimo di apertura stagionale richiesto va dal 1° maggio al 30 settembre.**

**In tale periodo il gestore deve assicurare l'apertura presidiata del rifugio durante tutti i fine settimana, tutti i giorni festivi infrasettimanali, nonché durante l'intero mese di agosto.** La data di apertura stagionale potrà essere anticipata e parimenti la data di chiusura potrà essere posticipata a piena discrezione del concessionario.

È prescritta l'apertura della struttura per un minimo inderogabile di **almeno 100 (cento) giorni ogni anno**, così articolati:

- **ininterrottamente ed obbligatoriamente** nel periodo dal **15 giugno al 15 settembre (92 giorni)**;
- da specificare in sede di offerta, a libera scelta del gestore, il maggiore periodo di apertura (autunno/inverno/primavera) del rifugio, comunque nel limite minimo inderogabile di 100 gg.

Nel periodo di apertura obbligatoria il gestore deve assicurare l'apertura continua del rifugio tutti i giorni sia festivi che infrasettimanali.

È facoltà del gestore tenere aperto e presidiato il rifugio per un maggior numero di giorni ed anche in modo continuo durante il periodo di apertura stagionale, detti tempi dovranno essere indicati in sede di documentazione da allegare alla domanda di partecipazione alla gara (Piano di Gestione).

Il concessionario potrà, inoltre, sotto la sua totale responsabilità e previa comunicazione alla Comunità Montana (da effettuarsi in forma scritta, con almeno una settimana di anticipo), aprire il rifugio, di propria iniziativa o su richiesta, durante il periodo di "chiusura stagionale". In tale caso, il gestore adotterà ogni iniziativa utile a scongiurare il verificarsi di danni connessi all'utilizzo della struttura in condizioni stagionali non ottimali e si assumerà ogni responsabilità in merito a detto rischio.

In occasione di eventuali iniziative, manifestazioni o attività promosse dalla Comunità Montana presso il rifugio, deve essere assicurata l'ospitalità ai partecipanti e al personale in servizio.

## **Art. 8 – PERIODO DI CHIUSURA DEL RIFUGIO**

---

Durante i periodi di chiusura il concessionario-gestore dovrà lasciare i locali e gli arredi in perfetto aspetto di ordine e pulizia nonché provvedere con le operazioni di svuotamento dell'impianto idrico con la relativa messa in sicurezza per evitare che il fluido interno geli e provochi la rottura delle tubazioni.

Il concessionario-gestore è tenuto alla sorveglianza del rifugio anche nel periodo di chiusura, mediante periodiche visite di controllo, in particolare nella stagione invernale, per quanto riguarda gli impianti idrico, elettrico e sanitario. Nessun compenso gli è dovuto in seguito a tale sorveglianza.

Durante il periodo di chiusura, escursionisti e comitive che desiderassero soggiornare, dovranno essere accompagnati dal gestore o persona di fiducia da lui incaricata, che potrà farsi equamente retribuire per il servizio prestato.

## **Art. 9 – AUTORIZZAZIONI**

---

Tutte le autorizzazioni, permessi, nulla osta, autorizzazioni per pubblici spettacoli, agibilità anche in materia igienico sanitaria e quant'altro prescritto dalla vigente normativa in materia di gestione della struttura in concessione e, più in generale, di ogni altra funzione-servizio complementare, che si intende attivare, devono essere acquisiti a cura e spese del concessionario, che manleva la Comunità Montana da ogni responsabilità in merito.

Il concessionario non può dare avvio all'attività o porzioni di essa se prive di tutte le necessarie autorizzazioni, nulla osta, certificati sopra elencati o quant'altro prescritto dalla legge.

Tutte le autorizzazioni per pubblico esercizio o le relative SCIA che saranno rilasciate/comunicate dall'Ente competente o che saranno rilasciate nel corso della durata della concessione, decadono automaticamente alla scadenza della concessione stessa, senza che il concessionario possa in alcun modo richiedere indennizzi a qualsivoglia titolo.

Sottoscrivendo il contratto di concessione, anzi, esso rinuncia per esplicito e senza riserva alcuna a tali indennizzi e/o ristori di qualsivoglia natura e specie, ivi compresi avviamenti commerciali o simili.

Qualora sia accertato dalla Comunità Montana e/o da altri Enti competenti l'effettivo esercizio di attività prive di autorizzazione, ovvero in difformità alle loro prescrizioni, o in contrasto con le norme che regolano le specifiche materie, o in contrasto con le segnalazioni di inizio attività ovvero sia accertata la scorretta conduzione e gestione e che, comunque, comportano una violazione penalmente rilevante, la Comunità Montana ha facoltà di procedere alla revoca immediata della concessione, anche in pendenza dell'esito del procedimento penale, e ciò in danno del concessionario che rimane, al riguardo, l'unico responsabile rispetto alla Comunità Montana.

Le autorizzazioni amministrative e sanitarie relative a tale attività dovranno essere intestate al legale rappresentante del soggetto affidatario, il quale è tenuto ad espletare in proprio tutte le incombenze amministrative richieste.

Dette autorizzazioni sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili essendo vincolate alla attività dell'impianto oggetto della presente concessione.

## **Art. 10 – ONERI A CARICO DELLA COMUNITÀ MONTANA**

---

Sono a carico della Comunità Montana:

- provvedere alla manutenzione straordinaria della struttura e degli impianti 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;
- dare adeguata informazione, tramite i propri uffici dell'apertura al pubblico del rifugio;
- divulgare e promuovere, mediante i propri uffici le attività e le iniziative proprie del rifugio, al fine di incrementare le opportunità di visita e di soggiorno presso la struttura;
- collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore e l'organizzazione di servizi turisti aggiuntivi per l'utenza, quali escursioni, attività ricreative, sportive e didattiche, incontri divulgativi su temi specifici dell'area, mostre, etc.;
- consentire la distribuzione e la vendita di materiale vario finalizzato alla promozione dell'escursionismo, della montagna e del patrimonio naturale, storico, artistico, archeologico e culturale dell'area e del territorio contiguo;
- promuovere, per una corretta gestione della struttura, norme di comportamento responsabili ed ambientamente 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, etc.

## **Art. 11 – ONERI DEL CONCESSIONARIO**

---

Sono a carico del concessionario:

- a) gestire il rifugio con propria organizzazione, in forma autonoma di mezzi e personale, sostenendo tutti i rischi imprenditoriali connessi e con esclusiva propria responsabilità, in armonia con le norme regionali che disciplinano l'attività ricettiva non alberghiera e con quelle statali di pubblica sicurezza;

- b) l'ordinaria minuta manutenzione di cui agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile;
- c) l'accurata pulizia dell'immobile e delle pertinenze;
- d) le imposte di gestione, le tasse per le autorizzazioni e licenze, ogni altro onere fiscale attinente alla gestione;
- e) il riscaldamento, l'illuminazione e ogni altro onere dipendente dalla gestione;
- f) 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, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio montano;
- g) a gestire l'area circostante, oggetto di concessione, ripulendola da eventuali rifiuti;
- h) garantire la custodia, la cura e la conservazione del rifugio in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'intera struttura (compresi impianti, attrezzature, arredi e suppellettili), nonché dell'area esterna di pertinenza, nonché provvedendo alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti, con periodici trasporti a valle presso il punto di raccolta comunale;
- i) segnalare tempestivamente alla Comunità Montana la presenza di danni alla struttura e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria. Le segnalazioni saranno esaminate dalla Comunità Montana, che provvederà all'esecuzione dei lavori richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili;
- j) non procedere all'esecuzione di opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta della Comunità Montana, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
- k) garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso il rifugio (radio, telefono, ecc.), che dovranno servire anche per chiamate di soccorso, per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni), nonché, a discrezione del gestore e dietro pagamento di ragionevole corrispettivo, per chiamate degli utenti verso l'esterno;
- l) a comunicare alla Comunità Montana il nominativo del Responsabile, il suo indirizzo ed il numero telefonico presso il quale sarà reperibile;
- m) garantire un'apertura stagionale della struttura più ampia e continuativa possibile, di durata almeno pari al periodo minimo obbligatorio fissato dalla Comunità Montana, incrementato dei giorni di apertura proposti in sede di gara, allegato alla domanda di concessione del rifugio (Piano di Gestione);
- n) garantire l'apertura del rifugio su richiesta della Comunità Montana, formulata con preavviso di almeno 10 (dieci) giorni, per lo svolgimento di attività connesse alle finalità istituzionali della Comunità Montana (attività di educazione ambientale, ricerca, ecc...) per almeno **10 (dieci) giornate** nell'arco di ciascun anno della concessione, nonché in occasione dell'esecuzione di eventuali lavori;
- o) mantenere in buone condizioni igieniche coperte e biancheria (federe, coprimaterassi e sacchi lenzuolo) e assicurarsi che gli ospiti facciano obbligatoriamente uso di sacco-lenzuolo, curando di disporne sempre in quantità sufficiente per poterle vendere a prezzo equo a coloro che ne fossero sprovvisti;
- p) assicurare la possibilità di un pernottamento di fortuna, o almeno di un ricovero, ai visitatori che ne facessero richiesta dopo il tramonto, facendo conto sul loro spirito di adattamento. In caso di raggiunta capienza del rifugio, è fatto salvo il diritto di precedenza per gli infortunati, per il personale di soccorso e per le maestranze impegnate in lavori al rifugio;
- q) praticare, nel periodo di apertura stagionale, i prezzi stabiliti dal tariffario CAI (Club Alpino Italiano) da affiggere all'interno del rifugio in posizione di immediata e chiara visione;
- r) provvedere agli adempimenti normativi in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche del rifugio;
- s) dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio contiguo e sulla sentieristica locale, responsabilizzandoli, nel contempo, in merito ad eventuali rischi e alle condizioni di allenamento richieste;
- t) comunicare preventivamente alla Comunità Montana tutte le iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura (manifestazioni, raduni, convegni, corsi, ecc...), alle quali la Comunità Montana potrà negare lo svolgimento solo in caso di incompatibilità con le finalità proprie e della struttura e per gravi motivi (sicurezza delle persone e delle cose, ecc.);

- u) alla chiusura stagionale del rifugio, provvedere al riordino e alla pulizia dei locali, nonché alla disattivazione degli impianti o di ogni altra apparecchiatura sensibile alle condizioni atmosferiche invernali;
- v) durante il periodo di chiusura invernale, provvedere a visite periodiche della struttura, senza alcuna richiesta di rimborso spese, al fine di controllare e garantire la piena funzionalità del ricovero invernale (arredi, fonte di calore);
- w) presentare annualmente al competente Ufficio e Servizio della Comunità Montana una relazione sull'andamento delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso al rifugio, del numero dei pernottamenti effettuati e servizi complementari effettuati;
- x) provvedere a proprie cure e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc... a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione dell'attività;
- y) garantire l'apertura del rifugio anche per tutto il periodo, superiore ai 100 giorni richiesti, offerto in sede di gara;
- z) garantire la disponibilità dell'immobile in caso di opere che dovranno essere eseguite da parte della Comunità Montana anche al fine di garantire il rispetto di esecuzione e rendicontazione di eventuali contributi assegnati all'Ente. Tali tempistiche e periodi di esecuzioni delle opere saranno concordati tra gestore e Comunità Montana anche al fine di non interrompere il periodo di gestione della stagione previsto tra il 1° maggio e il 30 settembre;

## **Art. 12 – ULTERIORI NORME DI GESTIONE A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

Il concessionario-gestore è tenuto a rispettare e far rispettare nel rifugio severo costume civile, perfetto ordine, accurata pulizia. Deve anche, in particolare, far rispettare e rispettare tutte le norme, in quanto compatibili, contenute nel Regolamento dei Rifugi approvato dal C.A.I. e le norme di Pubblica Sicurezza.

- 1) Il concessionario-gestore deve esporre nei locali di solito più frequentati ed in esposizione di comoda visione e consultazione:
  - il regolamento generale dei visitatori;
  - il tariffario CAI;
  - il libro delle ascensioni;
  - il libro dei reclami.
- 2) È assolutamente vietato pretendere da chiunque entri nel rifugio l'obbligo di effettuare delle consumazioni anche se minime, per il solo fatto di sostare nello stesso. Il passante ha l'obbligo di pagare al gestore i soli servizi richiesti e nessun altro;
- 3) Il concessionario-gestore è tenuto a presentare all'incaricato della Comunità Montana, il libro reclami e fornire qualsiasi ragguaglio e notizia venisse richiesta, a consentire allo stesso visite, ispezioni e controlli;
- 4) Il concessionario-gestore dovrà dotarsi delle bandiere dell'Unione Europea e di quella Nazionale, che dovranno essere esposte giornalmente dall'alba al tramonto. Non è consentita l'esposizione di nessun altro simbolo o emblema se non autorizzato dalla Comunità Montana;
- 5) il concessionario-gestore assume personalmente ogni qualsiasi obbligazione e responsabilità verso terzi, sia di ordine pubblico che privato e, che in particolare, assume a proprio nome, cura e carico tutte le spese relative all'esercizio ordinario della gestione del rifugio;
- 6) Il concessionario ha la facoltà di proporre alla Comunità Montana, che ha facoltà di accettare, la realizzazione di opere per il migliore funzionamento della struttura.

## **Art. 13 – PRIMO SOCCORSO**

Dovrà essere tenuta a cura del gestore, opportuna dotazione di medicinali che potranno essere usufruiti, dagli interessati sotto la loro diretta personale responsabilità e dietro compenso al gestore.

In caso di infortunio escursionistico il concessionario-gestore che non sia in grado di portare direttamente soccorso, farà richiesta di intervento alla competenti Autorità preposte, ovvero chiederà aiuto al centro abitato più vicino servendosi del mezzo più utile, e se necessario di personale. Il concessionario-gestore ha comunque il dovere di prestare la più ampia collaborazione ed il massimo possibile aiuto.

## **Art. 14 – RESPONSABILITÀ DEL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario assume ogni responsabilità civile, penale, fiscale, amministrativa della gestione del rifugio in oggetto, sollevando e manlevando la Comunità Montana per qualsiasi danno o inconveniente

prodotto a terzi nell'espletamento del servizio in oggetto, ragione per cui la Comunità Montana rimane estranea da ogni e qualsiasi responsabilità diretta o indiretta.

La responsabilità in capo al concessionario permane, relativamente ai fatti verificatisi nel corso della concessione, anche dopo la scadenza della stessa.

Per l'esercizio del pubblico servizio in oggetto, il Concessionario potrà avvalersi delle prestazioni di terzi, precisandosi che la Comunità Montana si ritiene estranea da qualsiasi responsabilità di gestione per quanto concerne il rapporto di lavoro.

Inoltre, la Comunità Montana intende rimanere indenne e sollevata da ogni e qualsiasi responsabilità per molestie o proteste di terzi. Tra essi compresi i frequentatori del rifugio, in dipendenza di danni e pregiudizi derivanti dalla inosservanza da parte del Concessionario e dei suoi eventuali dipendenti o incaricati, delle norme legislative e regolamentari che comunque presiedano all'agibilità, esercizio e gestione del rifugio.

## **Art. 15 – TUTELA DI TERZI E COSE/ASSICURAZIONI**

Sono a carico del gestore tutte le spese per la stipula delle polizze fidejussorie e assicurazioni richieste dalla Comunità Montana 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.

Il concessionario è l'esclusivo responsabile in caso di infortunio o danno subito da terzi in relazione all'attività esercitata ed in caso di danno provocato a cose, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritto di rivalsa o di compensi da parte della Comunità Montana.

Prima della stipula del contratto il concessionario:

- dovrà contrarre idonea polizza assicurativa di responsabilità civile verso terzi che tenga indenne la Comunità Montana da eventuali danni a persone o cose derivanti dall'esercizio dell'attività di gestione e conduzione del rifugio, con massimale unico non inferiore ad € 2.000.000;
- dovrà inoltre stipulare apposita polizza per la copertura del rischio incendio commisurata al valore del fabbricato, che a tal fine si indica in € 180.000,00 (150.000,00 fabbricato ed € 30.000,00 per attrezzature e arredi).

## **Art. 16 – DEPOSITO CAUZIONALE**

Il Concessionario, prima della sottoscrizione del relativo contratto, deve costituire un deposito cauzionale pari al **150% del canone annuo dovuto**.

La cauzione deve essere corrisposta mediante versamento alla Comunità Montana, secondo le norme vigenti in materia, ovvero mediante accensione di una polizza fideiussoria bancaria o assicurativa della durata pari a quella della concessione, a copertura degli interessi della Comunità Montana, a garanzia di tutte le obbligazioni dedotte o comunque riconducibili al contratto. Tutte le somme prelevate dalla cauzione dovranno essere reintegrate dall'aggiudicatario entro 30 (trenta) giorni dalla comunicazione scritta da parte del concedente, pena la decadenza dalla concessione dopo un mese dalla messa in mora senza esito.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Comunità Montana ed altresì la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del Codice civile, e dovrà avere validità per almeno centottanta giorni dalla data di presentazione dell'offerta.

Detta cauzione o polizza avrà scadenza solo dopo il rilascio dell'immobile e sarà vincolata ad una dichiarazione liberatoria emessa dalla Comunità Montana contestualmente al verbale di riconsegna delle attrezzature e dell'immobile medesimo se lo stesso avrà esito favorevole o successivamente alla definizione di eventuali controversie o rivalse che in quella sede dovessero insorgere. Il presente dispositivo viene costituito a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni poste a carico del gestore nonché del pagamento delle eventuali penali. La cauzione non potrà essere imputata in conto canone.

La cauzione come in precedenza indicata potrà essere riscossa dalla Comunità Montana anche per i danni che potrebbero essere causati dall'imperizia e incuria nella gestione dell'immobile da parte del concessionario. L'escussione della polizza comporta l'immediato reintegro della stessa entro 30 (trenta) giorni. È fatta salva comunque la facoltà della Comunità Montana di rescissione del contratto per il caso indicato in precedenza nonché per il mancato deposito della polizza fideiussoria o il deposito di polizza non valida per l'Ente.

## **Art. 17 – DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE**

---

Il gestore non potrà cedere la concessione, né subconcedere o subaffittare, in tutto o in parte, i beni concessi in uso.

All'atto di sottoscrizione del contratto, il gestore dovrà confermare i nominativi, già indicati in sede di gara, di eventuali altri principali ed abituali persone incaricate dallo stesso per le attività di conduzione e presidio del rifugio.

Sono consentite esclusivamente 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) che comunque non determinino l'elusione del divieto stabilito al comma precedente.

## **Art. 18 – CONTROLLO DELLA QUALITÀ DEL SERVIZIO**

---

La Comunità Montana si riserva la facoltà di procedere in qualsiasi momento ad ogni forma di controllo ritenuta necessaria ed opportuna in ordine al rigoroso rispetto da parte del concessionario degli obblighi derivanti dal presente capitolato. Il concessionario è tenuto a fornire agli incaricati della Comunità Montana la propria incondizionata collaborazione.

Ove siano accertati fatti che costituiscano violazione di un dovere del concessionario, in ordine all'efficiente gestione del rifugio, o di ogni e qualsiasi altro onere imputabile allo stesso sulla base del presente capitolato, nonché violazioni alle norme di Legge e/o regolamento che possano produrre disservizi, la Comunità Montana contesterà gli addebiti, prefiggendo un termine congruo per eventuali giustificazioni.

Qualora il concessionario non provveda, ovvero se le giustificazioni non risultassero sufficientemente valide, la Comunità Montana potrà, con atto motivato, irrogare le penalità previste dal presente capitolato.

## **Art. 19 – INFRAZIONI E CONTROVERSIE**

---

Le inadempienze ritenute lievi, ad insindacabile giudizio della Comunità Montana, a qualunque obbligo derivante dal presente capitolato, comporteranno l'applicazione di una penale di € 100,00 (Euro cento) con la sola formalità della contestazione degli addebiti da parte del competente Responsabile del Servizio su conforme deliberazione della Comunità Montana.

In caso di recidiva le infrazioni di lieve entità comporteranno l'applicazione con le stesse modalità di una doppia penale. La Comunità Montana si riserva la facoltà di far eseguire da altri il mancato o trascurato servizio a spese del concessionario.

Il pagamento della penale, opportunamente notificata al concessionario, dovrà avvenire entro i termini della comunicazione e comunque non oltre il 60° giorno dalla notifica della comunicazione di contestazione dell'inadempimento.

In caso di recidività delle inadempienze la Comunità Montana si riserva la facoltà di procedere con la revoca della concessione con risoluzione del contratto.

## **Art. 20 – RISOLUZIONE E DECADENZA CONTRATTUALE**

---

E' fatto divieto al concessionario di cedere o di subappaltare la gestione, pena l'immediata risoluzione del contratto e l'incameramento della cauzione.

Il concessionario non potrà mutare l'uso esclusivo pattuito, pena la risoluzione del contratto a norma dell'art. 1456 Codice Civile.

Il mancato pagamento, anche parziale, entro i termini e con le modalità contrattualmente previste, del canone e degli oneri accessori produrrà, ai sensi dell'articolo 1456 Codice Civile, la risoluzione del contratto per fatto e colpa del concessionario ed il conseguente risarcimento dei danni, oltre alla corresponsione di quanto dovuto.

La Comunità Montana potrà comunque promuovere in qualsiasi momento la revoca della concessione con risoluzione del contratto, nei seguenti casi, senza pregiudizio di ogni altra azione di rivalsa per danni:

- situazione prevista dall'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 e smi quali causa di esclusione dalle gare;
- inosservanza delle norme contenute nel presente capitolato;

- mancato rispetto delle norme igienico-sanitarie;
- immotivata interruzione del servizio;
- qualora il concessionario riporti condanne per reati nei confronti del concedente;
- messa in liquidazione della concessionaria;
- il gestore o i suoi dipendenti, collaboratori o volontari pongano in essere atti che costituiscano direttamente o indirettamente grave violazione di leggi, regolamenti ovvero inosservanza di ordinanze e prescrizioni delle Autorità comunali;
- qualora il concessionario dimostri incapacità manifesta nella gestione del rifugio;
- motivi che rendano incompatibile la gestione, totale o anche solo parziale, della struttura da parte del concessionario e che siano previsti dalle leggi vigenti;
- recidiva plurima oltre la seconda per disfunzioni o inadempimenti che nel caso di due contestazioni e sanzioni non sono di per sé causa immediata di decadenza;
- mancata ricostituzione della cauzione entro un mese dal ricevimento della messa in mora da parte del concedente;
- azioni od interventi della concessionaria o di suoi dipendenti e/o agenti che comportino discredito all'immagine della Comunità Montana;
- intervento della magistratura, con provvedimenti anche non definitivi, a carico della concessionaria con o senza provvedimenti di sequestro della struttura;
- gravi danni prodotti alla struttura ed agli impianti o attrezzature di proprietà della Comunità Montana, per imperizia e/o colpa del concessionario e/o ditte prestatrici di servizi;
- ogni altra inadempienza, che renda impossibile la prosecuzione del contratto, ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile.

Il verificarsi di una delle condizioni sopra citate legittima la Comunità Montana ad incamerare, a titolo di penale, la cauzione prestata, fatto salvo il diritto al risarcimento del danno.

Il provvedimento di revoca potrà essere adottato dalla Comunità Montana dopo la contestazione degli addebiti e tenendo conto delle giustificazioni che il concessionario avrà presentato entro il termine di 15 giorni dalla data della contestazione.

In caso di violazione degli obblighi contrattualmente assunti e relativi alla manutenzione, che comportino danni alle strutture o agli immobili, la Comunità Montana si riserva di eseguire o di far eseguire le necessarie opere di riparazione.

E' fatto obbligo al gestore di provvedere al versamento delle spese così sostenute dalla Comunità Montana entro il termine di 30 giorni dalla richiesta relativa.

In caso di inosservanza la Comunità Montana ha diritto a revocare con decorrenza immediata la concessione. È fatto salvo il diritto della Comunità Montana stessa ad ottenere il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

## **Art. 21 – RECESSO**

La Comunità Montana potrà recedere dalla concessione in ogni momento nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, con motivata deliberazione per ragioni di pubblico interesse che impediscano la prosecuzione del rapporto, con preavviso di almeno tre mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R o Posta Elettronica Certificata.

Il recesso comporta l'automatico trasferimento del possesso degli immobili, fatto constare in verbale di assunzione del possesso e l'immediato svincolo delle garanzie.

Il concessionario potrà recedere anticipatamente dal contratto corrispondendo una penale quantificata nel 30% delle rate non ancora scadute.

Per rate non scadute si intendono tutte le annualità sino alla naturale scadenza del contratto. Saranno dovute anche le rate già scadute ed eventualmente non pagate alla loro naturale scadenza.

## **Art. 22 – SOSPENSIONE DELLA GESTIONE**

La concessione in uso del rifugio è vincolata all'esercizio della gestione dello stesso, 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, la Comunità Montana 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.

## **Art. 23 – CONSEGNA/RICONSEGNA DEI BENI**

L'atto di presa in carico del rifugio sarà, obbligatoriamente, proceduto dall'effettuazione di apposito sopralluogo tra il concessionario e un rappresentante della Comunità Montana.

L'inventario, la ricognizione e l'esatta consistenza dei beni ed il loro stato saranno accertati da un apposito verbale, redatto in contraddittorio e sottoscritto dalle parti, che dovrà essere allegato al disciplinare di concessione.

Allo scopo di verificare la gestione del rifugio, ogni anno, a conclusione del periodo di apertura stagionale, verrà effettuata una ricognizione della struttura con la verifica del predetto inventario.

Alla scadenza della concessione sarà eseguito un ulteriore sopralluogo con cui saranno verificate le condizioni di riconsegna del bene alla Comunità Montana.

Al termine della convenzione eventuale materiale acquistato dal concessionario ritornerà nella sua piena disponibilità, fatta comunque salva la facoltà di acquisizione da parte della Comunità Montana, previa valutazione economica in accordo tra le parti.

La Comunità Montana manterrà il diritto di possedere duplicato delle chiavi di accesso ai locali del rifugio e personale incaricato della Comunità Montana avrà facoltà di accedervi per compiere verifiche e azioni tecniche, anche in assenza del gestore, ma dandogliene notizia, possibilmente in anticipo.

È fatto divieto al gestore di consegnare le chiavi del complesso a terzi.

## **Art. 24 – FORMA DEL CONTRATTO**

Il contenuto del presente capitolato e le eventuali condizioni aggiuntive contenute nel bando di gara e negli atti deliberativi della Comunità Montana di indizione della relativa gara, costituiscono lo schema di contratto per la concessione del rifugio in oggetto.

Il contratto sarà stipulato in forma di scrittura privata con modalità elettronica, cura del competente Responsabile del Servizio della Comunità Montana

Il contratto sarà soggetto a registrazione in caso d'uso, con spese a carico della parte richiedente.

Spigno Saturnia, 08 febbraio 2023

### **IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO E DEL PROCEDIMENTO**

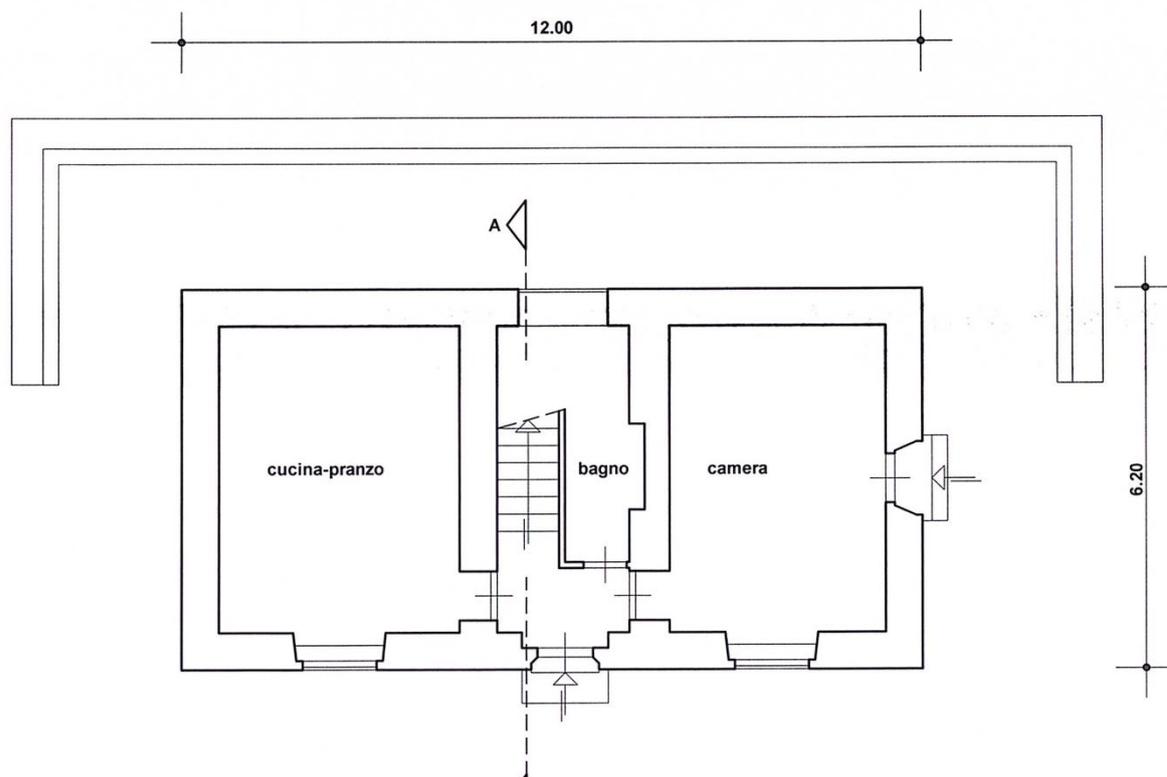
*f.to Geom. Enzo MASCIULLI*

*(DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE ai sensi del D.Lgs  
82/2005 e s.m.i. Codice dell'Amministrazione Digitale)*

### **Allegati:**

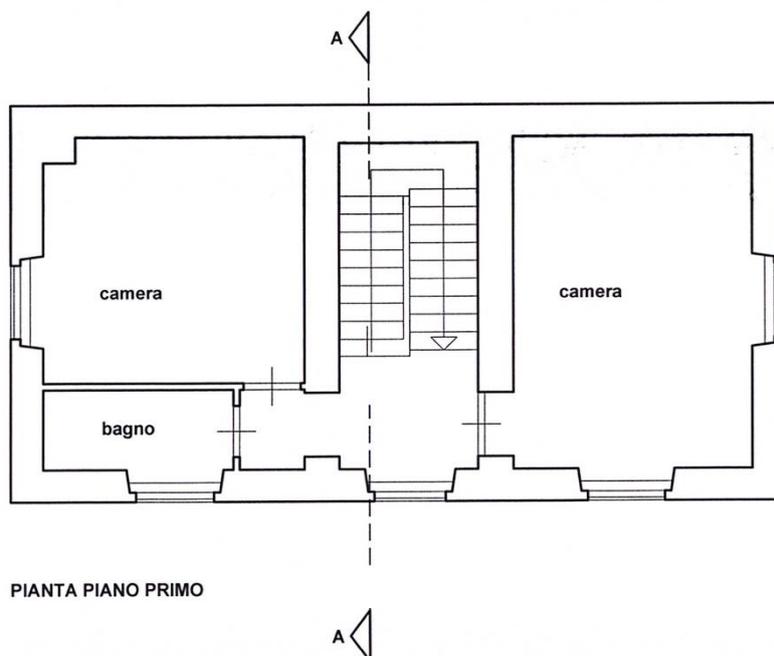
- Planimetrie/Prospetto/Sezione del Rifugio;

## PIANTA PIANO TERRA



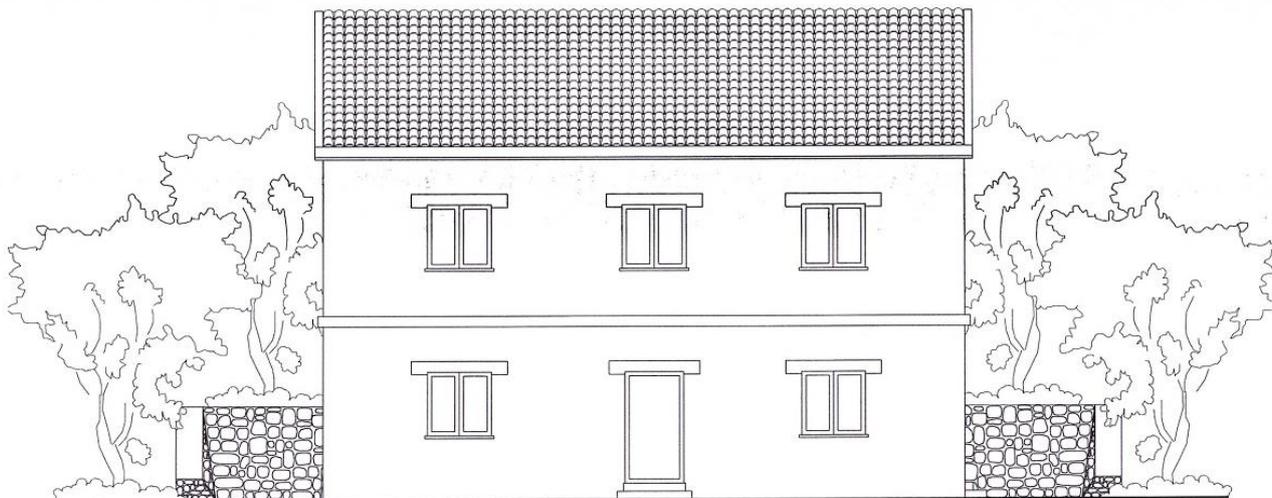
PIANTA PIANO TERRA  
superficie coperta mq 74.40 ( 12.00 x 6.20 )

## PIANTA PIANO PRIMO



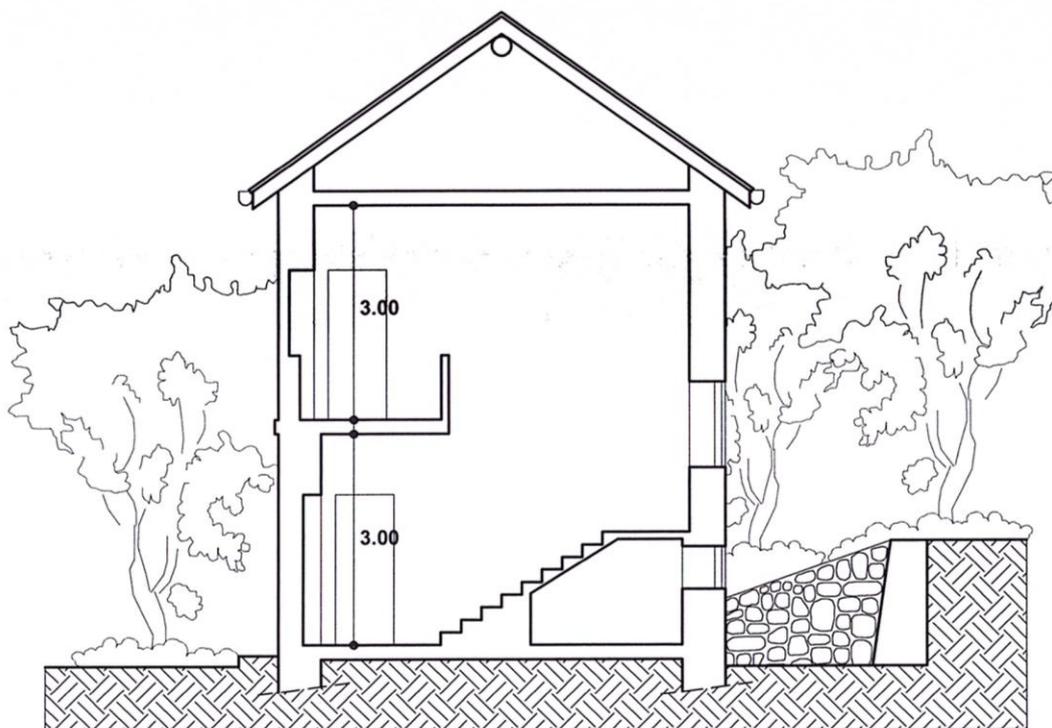
PIANTA PIANO PRIMO

▪ **PROSPETTO SUD**



PROSPETTO SUD :

▪ **SEZIONE A-A**



SEZIONE A-A