

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

Prot. 3328 del 03.07.2026

CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO

**PROCEDURA DI GARA PER CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELLA STRUTTURA RICETTIVA CHE
COMPRENDE ANCHE L'OSTELLO PER LA GIOVENTU' COMUNALE "LOU CRÉTON DU LUI" IN
LOCALITÀ PONT BOZET PER LA DURATA DI ANNI 5+5.**

(FG. 7, NUM. 471, SUB. 3).



IL SEGRETARIO COMUNALE

ATTESO che l'Amministrazione Comunale ha manifestato la volontà di concedere in concessione il servizio di gestione della struttura di proprietà comunale adibita ad Ostello per la gioventù, denominato **"LOU CRETON DU LUI"** situata in Loc. Pont-Bozet n. 31, nel Capoluogo, nelle immediate prossimità del Municipio e della Chiesa, distinto al catasto al foglio VII, mappale n. 471, sub.03, quale presidio turistico e ricettivo destinato alla valorizzazione del territorio comunale, ad un operatore economico che assicuri la gestione unitaria della struttura ricettiva comunale e dei servizi ad essa connessi, secondo quanto previsto dal presente capitolato e dalla normativa regionale vigente.

La struttura dovrà essere gestita nel rispetto della normativa regionale vigente in materia di strutture ricettive extralberghiere, di somministrazione di alimenti e bevande e delle ulteriori disposizioni di settore applicabili, nonché delle eventuali modifiche normative che entreranno in vigore durante la procedura di affidamento o nel corso della concessione.

DATO ATTO che la struttura è destinata allo svolgimento delle attività di:

➤ **Attività obbligatorie:**

- ✓ gestione dell'ostello della gioventù (25 posti letto) ai sensi della legge regionale 29 maggio 1996, n. 11 e successive modificazioni;
- ✓ posto tappa escursionistico (Dortoir), ai sensi della medesima legge regionale;
- ✓ gestione del dortoir;
- ✓ servizio di prima colazione agli ospiti;

➤ **Attività facoltative:**

- ✓ Somministrazione di alimenti e bevande, nel rispetto della legge regionale 3 gennaio 2006, n. 1 e del Regolamento regionale n. 2/2022 e smei;
- ✓ vineria;
- ✓ wine bar;
- ✓ eventi culturali;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- ✓ degustazioni;
- ✓ servizi turistici complementari.

La gestione dovrà essere esercitata nel pieno rispetto della normativa regionale vigente in materia di strutture ricettive extralberghiere, della disciplina in materia di somministrazione di alimenti e bevande e di tutte le autorizzazioni e abilitazioni previste dalla normativa di settore.

FINALITÀ DELLA CONCESSIONE:

La concessione è finalizzata alla gestione unitaria della struttura comunale quale servizio di interesse pubblico locale volto a:

- garantire la disponibilità di una struttura ricettiva destinata prioritariamente ai giovani, agli escursionisti, ai gruppi organizzati e ai visitatori del territorio;
- assicurare il mantenimento della capacità ricettiva autorizzata pari ad almeno 25 posti letto;
- favorire la permanenza dei visitatori nel territorio comunale;
- valorizzare il patrimonio naturalistico, storico, culturale ed enogastronomico del Comune di Pontboset;
- promuovere forme di turismo sostenibile e di mobilità lenta;
- collaborare con l'Amministrazione comunale nella promozione turistica del territorio.

SERVIZI MINIMI OBBLIGATORI:

Il concessionario dovrà garantire, per tutta la durata della concessione:

- il mantenimento della capacità ricettiva autorizzata pari ad almeno 25 posti letto;
- il servizio di pernottamento;
- il servizio di accoglienza e prenotazione;
- il riassetto e la pulizia delle camere;
- la fornitura della biancheria;
- il servizio di informazione turistica;
- il servizio di prima colazione agli ospiti della struttura durante i periodi di apertura obbligatoria.

PERIODO MINIMO DI APERTURA:

Il concessionario dovrà garantire l'apertura della struttura dal 1° giugno al 30 settembre di ogni anno.

Resta salva la facoltà del concessionario di ampliare i periodi di apertura, anche stagionalmente o per specifici eventi, secondo quanto proposto nell'offerta tecnica.

ATTIVITÀ FACOLTATIVE:

Al fine di favorire la sostenibilità economica della concessione e la valorizzazione della struttura, il concessionario ha facoltà, senza che ciò costituisca obbligo contrattuale, di esercitare:

- attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta anche agli utenti esterni, nel rispetto della normativa regionale vigente e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi;
- attività di bar, ristorante, vineria o degustazione;
- organizzazione di eventi culturali, turistici, ricreativi ed enogastronomici;
- attività di promozione del territorio e delle produzioni locali;
- ulteriori servizi compatibili con la destinazione turistico-ricettiva della struttura.

ATTIVITÀ ECONOMICHE:

L'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituisce attività complementare e accessoria alla gestione della struttura ricettiva e può essere esercitata anche nei confronti degli utenti esterni, nel rispetto della normativa regionale vigente e delle autorizzazioni previste dalla legge.

Le eventuali attività di ristorazione, bar, vineria o ulteriori servizi complementari costituiscono opportunità imprenditoriali rimesse alla valutazione del concessionario e non modificano gli obblighi minimi di servizio previsti dal presente capitolato.

... ..

RAVVISATA pertanto la necessità di affidare ad operatore economico la procedura gara per la concessione in uso dell'immobile anzidetto.

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

RENDE NOTO

che l'Amministrazione comunale di Pontboset intende affidare mediante procedura aperta, di cui all'art. 71 e con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 108, comma 1 del D. Lgs. 36/2023, i servizi sopra descritti, nel rispetto dei principi di trasparenza, rotazione, parità di trattamento, non discriminazione e concorrenza secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

1) STRUTTURA DIRIGENZIALE:

Ufficio Segreteria, Loc. Pont-Bozet, 30 – 11020 Pontboset (AO)

Tel. 0125-806912 - PEC: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

2) CATEGORIA DEL SERVIZIO:

CPV 55210000-5 servizi di alloggio in ostelli della gioventù.

CPV 55000000-0 servizi alberghieri, di ristorazione.

3) DESCRIZIONE CONCESSIONE DEL SERVIZIO:

L'affidamento ha ad oggetto la concessione della gestione unitaria della struttura ricettiva comunale denominata "LOU CRETON DU LUI", sita in Loc. Pont-Bozet n. 31 nel Comune di Pontboset, quale presidio turistico e ricettivo di interesse pubblico.

La concessione comprende la gestione della struttura e dei servizi ad essa connessi, nel rispetto della normativa regionale vigente in materia di strutture ricettive extralberghiere, di somministrazione di alimenti e bevande e delle ulteriori disposizioni applicabili.

In particolare il concessionario dovrà garantire:

- la gestione della struttura quale **Ostello della gioventù**, nel rispetto della normativa regionale vigente;
- la gestione del **Posto tappa escursionistico (Dortoir)**, nel rispetto della normativa regionale vigente;
- il mantenimento della capacità ricettiva autorizzata di almeno 25 posti letto;
- il servizio di pernottamento, accoglienza, informazione turistica e prima colazione durante il periodo minimo di apertura previsto dal capitolato;
- l'apertura obbligatoria della struttura nel periodo compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre di ogni anno.

Il concessionario ha facoltà, senza che ciò costituisca obbligo contrattuale, di esercitare l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, anche nei confronti degli utenti esterni alla struttura ricettiva, nel rispetto della normativa regionale vigente e previa acquisizione dei necessari titoli abilitativi.

Potranno inoltre essere svolte attività complementari e compatibili con la destinazione della struttura, quali iniziative culturali, eventi, degustazioni, promozione del territorio, servizi per escursionisti e ulteriori attività turistico-ricettive consentite dalla normativa vigente.

4) VALORIZZAZIONE DEL LOCALE SEMINTERRATO E SERVIZI INTEGRATIVI:

Al fine di valorizzare il patrimonio comunale recentemente riqualificato e di ampliare l'offerta turistico-ricettiva del territorio, il concessionario è tenuto a garantire l'apertura al pubblico del locale seminterrato della struttura per un periodo non inferiore a **due mesi consecutivi o frazionati** nell'arco di ciascun anno, ricompresi nel periodo 1° giugno – 30 settembre.

Il locale dovrà essere destinato ad attività compatibili con la struttura ricettiva e con la normativa vigente, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- vineria o enoteca;
- wine bar;
- punto di degustazione di prodotti tipici valdostani;
- locale per aperitivi e piccola somministrazione;
- spazio per eventi culturali, musicali o promozionali;
- punto di valorizzazione delle produzioni agroalimentari locali;
- mostre artistiche o di artigianato locale;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- altre attività turistico-ricreative compatibili con la destinazione della struttura.

L'attività dovrà essere svolta nel rispetto della normativa vigente e previo conseguimento degli eventuali titoli abilitativi necessari.

L'organizzazione del servizio, gli orari di apertura e la tipologia dell'attività saranno definiti dal concessionario, purché sia garantita l'effettiva fruibilità del locale per il periodo minimo sopra indicato.

L'Amministrazione comunale si riserva la facoltà di concordare con il concessionario l'utilizzo del locale per iniziative istituzionali, culturali o di promozione del territorio, compatibilmente con la programmazione delle attività del concessionario, per un massimo di dieci giornate annue, previa comunicazione con almeno 15 giorni di anticipo e compatibilmente con l'attività del gestore, ad eccezione del periodo da giugno a settembre.

L'attivazione del servizio nel locale seminterrato costituisce obbligazione essenziale della concessione ai fini della valorizzazione del patrimonio comunale e dell'ampliamento dell'offerta turistica del territorio. L'eventuale mancato rispetto dell'obbligo di apertura minima annuale, salvo comprovate cause di forza maggiore autorizzate dal Comune, costituisce inadempimento contrattuale ai fini dell'applicazione delle penali previste dal presente capitolato.

5) REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

I concorrenti dovranno dichiarare, in sede di offerta, di possedere ovvero di impegnarsi ad acquisire, prima dell'avvio della gestione, tutti i requisiti soggettivi, professionali e amministrativi richiesti dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività oggetto della concessione.

In particolare, l'aggiudicatario dovrà risultare in possesso, prima della stipula della convenzione e dell'avvio dell'attività, di tutti i titoli, autorizzazioni, segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) e degli ulteriori adempimenti previsti dalla normativa regionale e statale per la gestione della struttura ricettiva.

Qualora il concessionario intenda esercitare anche l'attività di somministrazione di alimenti e bevande aperta al pubblico, dovrà altresì acquisire i relativi titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

Qualora, prima della stipula della concessione ovvero nel corso della sua esecuzione, entri in vigore la nuova disciplina regionale in materia di ostelli della gioventù, il concessionario si impegna ad adeguare integralmente la gestione ai nuovi requisiti previsti dalla legge, compresa la stipulazione della convenzione prevista dalla normativa regionale e l'acquisizione degli eventuali pareri prescritti.

6) DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO:

L'immobile in questione, si divide nei seguenti piani, tutti inclusi nella gestione prevista:

- primo livello seminterrato, recentemente oggetto di ristrutturazione.
- piano terra;
- piano primo;
- piano secondo;

L'immobile risulta arredato con arredi e attrezzature essenziali. Tutte le eventuali altre attrezzature e arredi necessari e non presenti all'atto della consegna sono a carico del concessionario.

La gestione dello stesso prevede anche la pulizia e manutenzione ordinaria della struttura compresi gli spazi interni ed esterni.

L'immobile, gli impianti, gli arredi e le attrezzature in esso presenti e installati sono appaltati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e che devono essere perfettamente noti all'appaltatore. Di essi le parti **redigono verbale di consistenza all'atto della consegna**. Il verbale indica la quantità di arredi, impianti e attrezzature di proprietà comunali presenti ed il loro stato manutentivo. Il rappresentante del concessionario presente dovrà segnalare eventuali deficienze riscontrate. Il Comune non risponderà di eventuali deficienze che non siano segnalate nel verbale di consegna.

Fermo restando quanto corrisposto dalla stazione appaltante, l'affidatario assumerà ogni rischio di gestione dell'immobile con trasferimento totale della responsabilità di gestione stessa dall'Amministrazione comunale all'aggiudicatario.

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontbozet.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontbozet.ao.it

L'attuale sistema di riscaldamento è del tipo a termosifoni, con caldaia centralizzata a pellet. Sono presenti n. 2 canne fumarie che eventualmente, e solo a seguito di verifica di conformità con esito positivo, potranno ospitare n. 2 stufe a pellet a servizio della zona giorno (entrata e sala ristorante) e atrio delle camere all'ultimo piano, a supporto dell'efficienza localizzata dell'impianto.

L'Amministrazione comunale ha in previsione, per il nuovo anno, l'integrazione di ulteriori sistemi riscaldanti a servizio delle camere e dei bagni, in corso di definizione a seguito di riscontro dell'effettiva previsione tecnica di miglioramento dell'efficienza energetica.

7) LOCALI OGGETTO DELL'AFFIDAMENTO:

L'immobile oggetto del presente affidamento è sito nel centro storico del paese, ed è identificato catastalmente al Foglio 7 – Particella 471 - sub.3.

In generale l'immobile risulta raggiungibile con mezzi di media e piccola dimensione che possono sostare, per il carico e lo scarico dei materiali, su di una piazzetta posta sul retro dell'edificio.

I locali al piano seminterrato con antistante terrazza riquadrata e dotata di illuminazione sono accessibili solamente da una scala pedonale esterna.

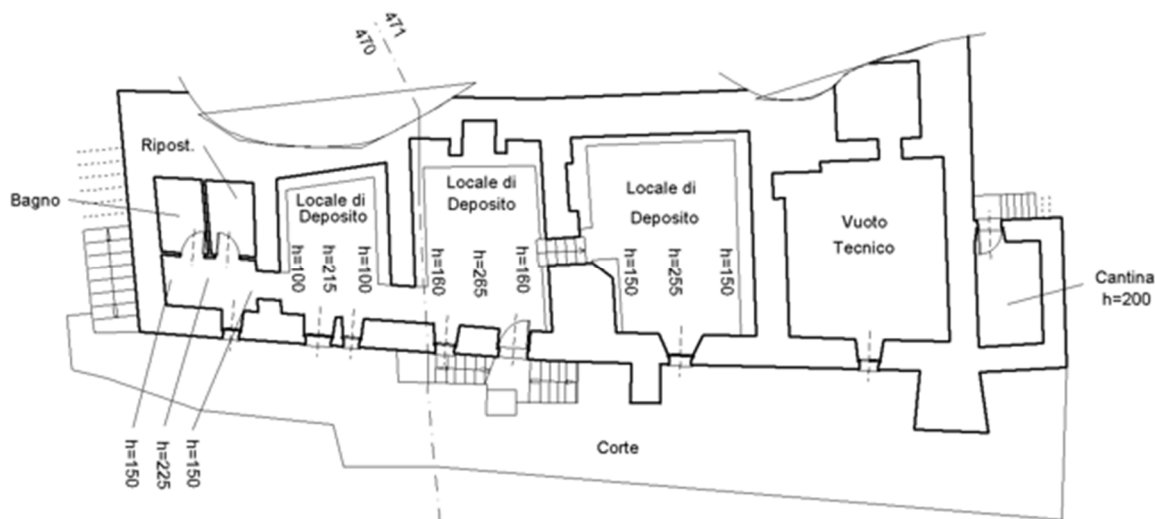
I locali dell'immobile posti al piano terreno, al primo e secondo piano sono raggiungibili tramite scala. E' presente una piattaforma elevatrice che permette l'accesso ai disabili ad una camera doppia con bagno e ad una parte della sala da pranzo, attualmente non utilizzata, per la quale si sta provvedendo al ripristino.

Oltre all'immobile in questione, il gestore potrà fruire di una parte degli spazi adibiti a garage/magazzino (circa 7 mq) nel raggio di 50 mt dalla struttura, con accesso diretto dalla strada comunale;

La struttura, distribuita quindi su più piani, verrà adibita:

- **al piano seminterrato**, per spazi in gestione da poter fruire come vani atti al servizio di ristorazione, vineria, eventuale organizzazione di eventi, attività culturali, promozione turistica. Trattasi in particolare di tre stanze dotate di riscaldamento a pompa di calore e radiatori ad aria, arredate con finiture di pregio consistenti in un banco d'accoglienza retroilluminato, tavoli e sedie con possibilità di allestimenti diversificati e servizi igienici dedicati e ripostiglio:

PLANIMETRIA PIANO SEMINTERRATO -



- **al piano terra**, zona ristorazione dotata di cucina attrezzata con accesso diretto dall'esterno e bagno di servizio, locale accoglienza con reception, due sale da pranzo, bagni dedicati all'utenza, locali accessori:

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

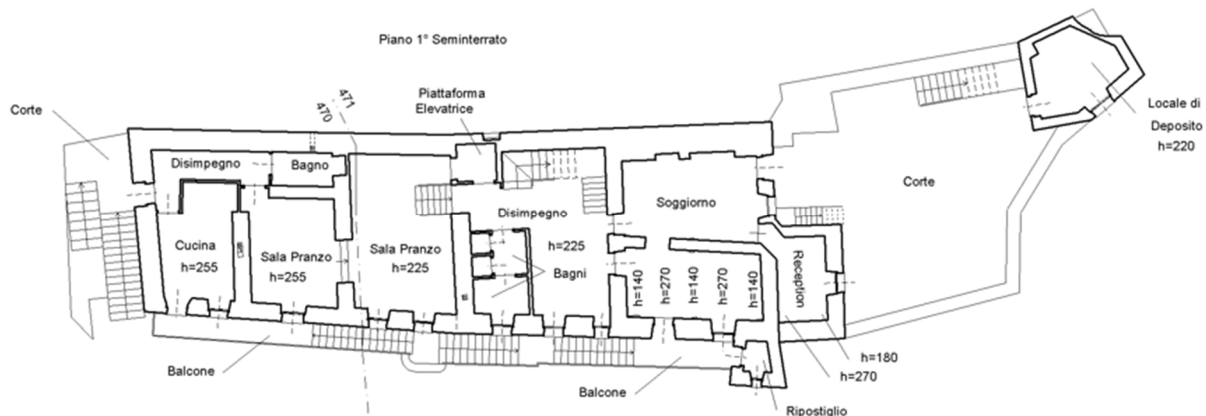
Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

PLANIMETRIA PIANO TERRA



- **ai piani primo e secondo**, zona ostello/dortoir, composta da due camerate con servizi igienici comuni, una camera matrimoniale con bagno privato, locale di deposito e ripostiglio, attualmente autorizzata per **COMPLESSIVI 25 POSTI LETTO.**

PLANIMETRIA PIANO PRIMO

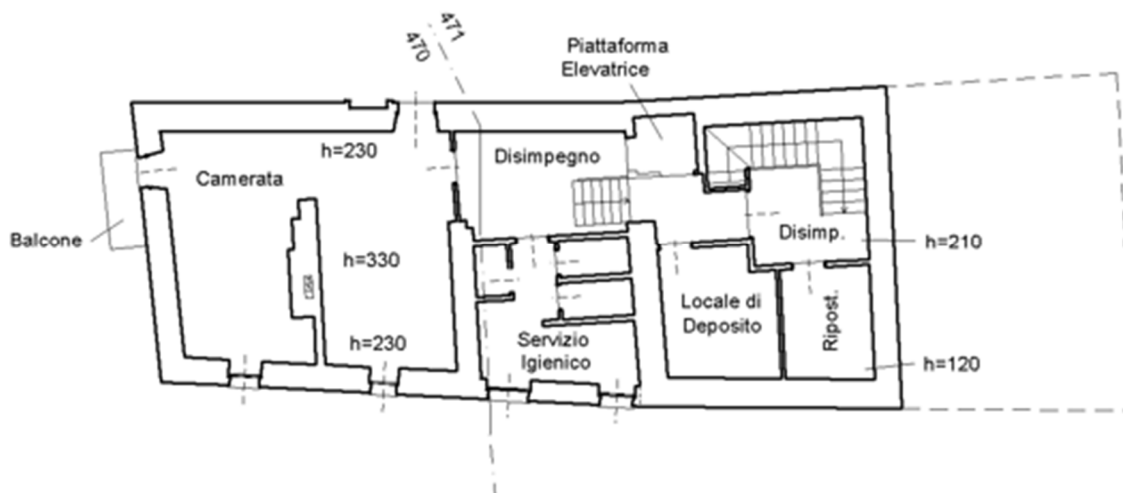


Comune di PONTBOSET
VALLE D'AOSTA
Loc. Pont-Bozet, 30
Tel. 0125-806912
P.IVA 00140060070
e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET
VALLÉE D'AOSTE
Loc. Pont-Bozet, 30
Tel. 0125-806912
C.F. 81001650076
pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

PLANIMETRIA PIANO SECONDO



8) INTERVENTI RECENTEMENTE REALIZZATI

Il piano seminterrato è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione dei locali interni e dell'area esterna da parte dell'Amministrazione comunale, conclusosi nel 2025.

Il progetto ha previsto il recupero funzionale delle tre sale esistenti, senza variazioni planimetriche ma ponendo l'attenzione principalmente sull'arredo e sull'illuminazione, al fine di poter sfruttare al meglio le potenzialità dei locali.

Il progetto nel suo complesso ha tenuto in considerazione più fattori, l'aspetto funzionale (arredi e illuminazione), l'aspetto energetico, (pompa di calore), l'aspetto estetico (arredi su misura).

9) ARREDI E ATTREZZATURE IN DOTAZIONE DI PROPRIETÀ COMUNALE:

L'immobile risulta arredato con arredi e attrezzature essenziali come da elenco sottostante da controfirmare per accettazione delle parti in occasione della formalizzazione del contratto/consegna chiavi.

Sono altresì forniti dalla Stazione Appaltante i tendaggi alle finestre e i copri-letti, come da fotografie allegate.

Tutte le eventuali altre attrezzature e arredi necessari e non presenti all'atto della consegna sono a carico del concessionario.

PIANO SEMINTERRATO:

- Bancone realizzato su misura, in laminato finitura cera e rivestito frontalmente con tavole di castagno grezzo spazzolato, piano in HPL colore antracite, completo di lavabo in acciaio inox sottopiano e sifone salvaspazio, rubinetto girevole di acciaio spazzolato, fascia led con trasformatore incluso e prese per alimentazione elettrica sul banco. Completo di frigorifero sotto top e cassetti ed ante contenitive
- N.10 tavoli quadrati per le due sale, realizzati con basamento centrale dotato di meccanismo reclinabile verniciato di colore antracite, piano in multistrato rivestito con cartelle di castagno delle dimensioni di 70*70 cm
- N.8 sedie in legno di Rovere naturale, dimensioni 42*50 h89.5/47.5 cm
- N. 8 sedie in legno di faggio laccato di colore verde, dimensioni 42*50 h 88.5/47.5 cm
- N. 4 sgabelli in legno di rovere naturale, dimensioni 40.5*h45 cm con seduta diam. 34 cm
- N. 4 sgabelli in di frassino laccato verde, dimensioni 40.5*h45 cm con seduta diam. 34 cm

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

PIANI SUPERIORI:

- Tavolo con foro sbarazzo - Tavolo cernita piatti con foro sbarazzo diam. mm. 206, alzatina posteriore, in acciaio inox AISI 304 18/10 finitura scotch brite, su gambe con piedini di livellamento con vano per l'inserimento di pattumiera carrellata. Assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 500x700x850h;
- Pattumiera carrellata - Pattumiera carrellata con involucro cilindrico con coperchio dotata di ruote girevoli e maniglie, realizzata in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite. Assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 380 (diam.) x605h;
- Lavastoviglie automatica a controllo elettronico - Lavastoviglie completamente in acciaio inox AISI 304 18/10 con quattro programmi di lavaggio (1' / 2' / 3' / continuo), pannello comandi soft-touch, termometri digitali vasca e boiler, vasca autopulente, filtro integrale vasca inox, dosatore brillantante, vasca a doppia parete, cesti quadri mm. 500x500, assorbimento max kw 5,6, tensione V 400/3+N, dotata di supporto in acciaio inox di mm. 380. Dimensioni mm. 575x600x1219h;
- Lavatoio armadiato 1 vasca sgocciolatoio Sx - Lavatoio armadiato con portine scorrevoli 1 vasca 500x500x300h completa di piletta e troppo pieno, sgocciolatoio a sinistra, alzatina mm. 100H ricavata sul piano a raggio 5 mm. realizzato in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite, portine scorrevoli tamburate e ripiano inferiore posizionato a 150 mm. da terra, piedini di livellamento, assenza di spigoli vivi, rubinetto miscelatore con comando a leva e doccia estraibile e sifone in plastica. Dimensioni mm. 1100x700x850;
- Pensile scolapiatti - Armadio a parete avente una struttura portante con schiena, supporto scolapiatti, fianchi, cielo e porte scorrevoli tamburate realizzati in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite. In dotazione supporto a muro. Dimensioni mm. 1000x400x630h;
- Cucina a gas 6 fuochi + piastra bistecchiera - Cucina a gas GPL a 6 fuochi con comandi ergonomici, bruciatori rapidi in ghisa/ottone ad alto rendimento (n. 4x3,7kw e n. 2x5,5kw per un totale di 25,8kw) muniti di bruciatore pilota, bacinelle di raccolta porcellanate estraibili. Erogazione del gas mediante rubinetti valvolati in sicurezza con termocoppia e bruciatore pilota per l'accensione automatica bruciatori. Piano ed involucro in acciaio inox AISI 304 18/10, armadio chiuso da tre portine a battente a doppia parete inox. Dimensioni mm. 1100x700x850h;
- Cappa aspirante snack - Cappa aspirante snack costruita in monoblocco di acciaio inox AISI 304 18/10 con finitura scotch brite, canalina perimetrale e parti interne con pieghe antitaglio, rubinetto scarico grassi, filtri antigrasso a labirinto in acciaio inox AISI 304 18/10, aspiratore centrifugo a doppia aspirazione con motore direttamente accoppiato alla girante incorporato, regolatore elettronico di velocità incorporato e posizionato sul fronte cappa, plafoniera stagna incorporata, tubazione flex per evacuazione fumi di 20 mm. di diametro. Dimensioni mm. 2400x900x450h;
- Tavolo armadio con cassetiera - Tavolo armadio con cassetiera a 3 cassetti GN inox costruito in acciaio inox AISI 304 18/10. Piano di fondo posizionato a 150 mm. da terra con piedini regolabili per il livellamento, vano per passaggio tubazioni forno convenzione, assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 500x700x850h;
- Forno gas misto convenzione/vapore 6 GN 1/1 - Forno a Gas GPL misto convenzione/vapore capacità 6 teglie GN 1/1 con possibilità di regolazione della distanza tra le teglie, funzionamento a vapore diretto, camera di cottura in acciaio AISI 316L, angoli camera di cottura arrotondati per facilitare la pulizia, porta con doppio vetro temperato, luce interna camera di cottura, controllo del tempo della temperatura e della umidità con scheda elettronica, selettore tipo di cottura ed interruttore generale con comandi meccanici, quattro tipi di cottura: cottura vapore super, cottura convenzione secca, cottura vapore regolabile da 50° a 95°, cottura mista convenzione - vapore, apertura a tirare a dx, potenza nominale gas kw 8,5, potenza elettrica kw 0,350 V. 230/1. Dimensioni mm. 860x720x740h;
- Tavolo lavori carrellato - Tavolo lavoro in acciaio inox AISI 304 18/10 su 4 gambe munite di ruote pivotanti di cui 2 con freno e assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 600x350x850h;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- Abbinato cutters/taglia verdure - Abbinato cutters/taglia verdure atto a realizzare tutti i triti di carne, ripieni fini, emulsioni, macinature e impasti, taglio di verdure, vasca da lt. 2,9 e coperchio taglia verdure composto da una tramoggia grande ed un canale cilindrico, tre dischi in dotazione, velocità 1500 giri per minuto, Volt 230/1, assorbimento 3,5 A. e potenza 550W. Dimensioni mm. 220x280x495h;
- Pattumiera carrellata con pedale - Pattumiera carrellata con involucro cilindrico con coperchio a ribalta azionato da comando a pedale, dotata di ruote girevoli e maniglie, realizzata in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite e assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 380 (diam.) x605h;
- Lavatoio armadiato a 2 vasche - Lavatoio armadiato con portine scorrevoli a 2 vasche di mm. 400x500 cad. complete di pilette e troppo pieno, alzatina mm. 100h ricavata sul piano a raggio 5 mm., realizzato in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite con porte scorrevoli tamburate e ripiano inferiore posizionato a 150 mm. da terra, piedini di livellamento, assenza di spigoli vivi, rubinetto miscelatore con comando a pedali e gruppo sifone doppio in plastica. Dimensioni 1000x700x850h;
- N°2 pensile con portine scorrevoli - Armadio a parete avente una struttura portante con schiena, ripiano intermedio regolabile, fianchi, cielo, porte scorrevoli tamburate e ripiano inferiore, realizzato in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite e dotato di supporto a muro e assenza di spigoli vivi. Dimensioni 1400x400x630h;
- Tavolo refrigerato esecuzione speciale - Tavolo refrigerato TN (temperatura positiva -2/+10°C) a 2 vani con tavolo armadio a giorno dotato di piano di fondo e n. 1 ripiano intermedio regolabile posizionato sul lato Dx di mm. 400 di larghezza, piano di lavoro con copertura inox di mm. 1800 con alzatina a formare un unico tavolo, struttura in acciaio inox AISI 304 18/10, coibentazione isolante ottenuta mediante schiumatura con poliuretano ad alta densità spessore 50 mm., piedini regolabili in altezza, evaporatori trattati con verniciatura anticorrosione, sbrinamento automatico a cicli di evaporazione della condensa mediante una serpentina con ritorno di gas caldo, motore posizionato a Sx con cassetto neutro sopra il vano, pannello comandi dotato di interruttore e di display elettronico programmabile per controllo e la visualizzazione della temperatura in cella e gas refrigerante ecologico R404A. Dimensioni mm. 1800x700x850h;
- Pensile con portine scorrevoli - Armadio a parete avente una struttura portante con schiena, ripiano intermedio regolabile, fianchi, cielo, porte scorrevoli tamburate e ripiano inferiore, realizzato in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite e dotato di supporto a muro e assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 1300x400x630h;
- Tavolo armadiato - Tavolo armadiato con porte scorrevoli tamburate e ripiano intermedio regolabile, ripiano di fondo posizionato a 150 mm. da terra, costruito in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite e dotato di piedini di livellamento regolabili, alzatina mm. 100h ricavata sul piano a raggio di 5 mm. Dimensioni mm. 1300x600x850h;
- N° 2 armadio frigorifero ventilato digitale - Armadio frigorifero ventilato, elettronico, temperatura positiva (-2/+10°C), ad una cella con capacità di 400 lt., costruito interamente ed esternamente in acciaio inox AISI 304 18/10, una porta con spessore d'isolamento di 60 mm. dotata di impugnatura a tutta altezza reversibile in utenza, funzionabile a gas ecologico R404A, sbrinamento completamente automatico con evaporazione diretta dell'acqua, microprocessore per impostazione e controllo temperatura. Dimensioni mm. 600x600x1850h;
- Scaffale 4 ripiani lisci - Scaffale componibile con n. 4 ripiani lisci rinforzati spessore 10/10, n°4 gambe asolate e n. 16 angolari aggancio angoli, realizzati in acciaio inox AISI 304 18/10 satinato scotch brite, assemblabili con sistema brevettato a incastro e assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 1000x400x1800h;
- Carrello a 3 ripiani - Carrello a 3 ripiani con ruote piroettanti di cui 2 munite di freno, struttura portante realizzata con tubolari inox e ripiani in acciaio inox AISI 304 18/10 stampati e assenza di spigoli vivi. Dimensioni mm. 1000x500x900h;
- Affettatrice verticale - Affettatrice verticale diametro lama 300 mm., piatto gigante a doppio scorrimento, braccio stringi carne a pressione manuale, fusione in lega di alluminio anodizzato,

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

trasmissione a cinghie trapezoidali regolabili, carrello montato su boccole autolubrificanti e cuscinetto a sfera, spia luminosa per controllo accensione, lama in acciaio speciale temperata e rettificata, spessore taglio mm. 14, capacità di taglio mm. 210x220, corsa carrello mm. 285, piatto mm. 320x200, conforme CE. e potenza 0,21 KW, 230V/50.
Dimensioni mm. 670x645x580h;

- N° 06 Armadi in pino o abete corredati da un piano interno e bastone appendiabito di dimensioni circa Larg. cm. 100, Prof. Cm. 60 e Alt. 210 con:
 - Strutturo in legno lamellare monostrato o a 3 strati con spessore non inferiore a mm. 26;
 - Fodera interna in multistrato di pioppo minimo 08 mm. di spessore;
 - Antine in legno massiccio o lamellare di spessore minimo 26 mm. con pannello in legno liscio o lavorato;
 - Zoccolo e cornici rigorosamente in legno;
- N° 01 Armadio in pino o abete corredati da un piano interno e bastone appendiabito di dimensioni circa Larg. cm. 90, Prof. Cm. 53 e Alt. 210 con:
 - Strutturo in legno lamellare monostrato o a 3 strati con spessore non inferiore a mm. 26;
 - Fodera interna in multistrato di pioppo minimo 08 mm. di spessore;
 - Antine in legno massiccio o lamellare di spessore minimo 26 mm. con pannello in legno liscio o lavorato;
 - Zoccolo e cornici rigorosamente in legno;
- N° 01 Armadi in pino o abete corredati da un piano interno e bastone appendiabito di dimensioni circa Larg. cm. 140, Prof. Cm. 60 e Alt. 185 con:
 - Strutturo in legno lamellare monostrato o a 3 strati con spessore non inferiore a mm. 26;
 - Fodera interna in multistrato di pioppo minimo 08 mm. di spessore;
 - Antine in legno massiccio o lamellare di spessore minimo 26 mm. con pannello in legno liscio o lavorato;
 - Zoccolo e cornici rigorosamente in legno;
- N° 01 Armadi in pino o abete corredati da un piano interno e bastone appendiabito di dimensioni circa Larg. cm. 235, Prof. Cm. 60 e Alt. 230 con:
 - Strutturo in legno lamellare monostrato o a 3 strati con spessore non inferiore a mm. 26;
 - Fodera interna in multistrato di pioppo minimo 08 mm. di spessore;
 - Antine in legno massiccio o lamellare di spessore minimo 26 mm. con pannello in legno liscio o lavorato;
 - Zoccolo e cornici rigorosamente in legno;
- N° 5 Letto a castello in pino o abete massiccio con testiera e pediera separata e spessore minimo di 30 mm., con possibilità di suddivisione in 2 letti separati o sovrapposti e di alloggiare un materasso da 80/190 con:
 - Reti a doghe;
 - Possibilità di aggiunta di un terzo letto sottostante;
 - Ferramenta esclusivamente metallica senza parti in plastica;
 - Scaletta;
- N° 4 Letti sottostanti il letto a castello con:
 - Rete a doghe;
 - Gambe ripieghevoli;
 - Frontalino da ambe le parti. Il frontalino non deve essere collegato al letto estraibile ma fissato con apposite cerniere al letto a castello;
 - Ferramenta esclusivamente metallica senza parti in plastica;
- N° 22 Letto singolo in pino o abete massiccio con testiera e pediera separata e spessore minimo di 30 mm.:
 - Reti a doghe;
 - Ferramenta esclusivamente metallica senza parti in plastica;
- N° 35 Materassi ignifughi certificati classe 1, misura 190 x 80 x 18;
- N° 1 Materasso, misura 120 x 55 x 14;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- N° 03 Comodini a mensola rinforzata in legno di abete o pino con spessore minimo di mm. 30 e dimensioni circa 45 x 30 x 3;
- N° 01 Comodino con 3 cassetti in legno di abete o pino dimensioni circa 50 x 38 x 50;
- N° 05 cassettiere in legno in pino o abete, dotate di 4 cassetti, con dimensioni circa 95 x 48 x 85;
- N° 12 cassapanche in legno in pino o abete, con vano contenitore interno e coperchio superiore apribile, con dimensioni circa 100 x 42 x 45;
- N° 01 Divano in legno di pino o abete di misura 200 x 90 circa avente imbottitura per schienale, seduta e fodera in tessuto ignifugo certificato classe 1;
- N° 01 Poltrona avente le stesse caratteristiche del divano;
- N° 01 Tavolino per salotto in legno massiccio di pino o abete di dimensioni cm 90 x 35 circa;
- N° 01 Mobile porta TV basso in legno massiccio di pino o abete;
- N° 15 Tavoli per sala da pranzo in pino o abete massiccio o lamellare monostrato di misure cm 80 x 80 circa;
- N° 35 Sedie in pino o abete con struttura rinforzata e seduta in legno;
- N° 05 Specchiera con faretti e mensola in pino o abete di dimensioni circa cm 80 x 70;
- N° 01 credenza in legno in pino o abete, composta da parte inferiore con ante e ripiani in legno, parte superiore con ante in legno e vetro e vano centrale a giorno, con dimensioni circa 90 x 46 x 190;

10) DURATA DELLA CONCESSIONE:

Le condizioni di affidamento contemplate dal presente bando prevedono una **durata di 5 anni, possibilmente dal 01.11.2026 al 31.10.2031, con facoltà di proroga di ulteriori 5 anni**. Il Comune si riserva la facoltà di esercitare l'opzione di proroga, nella forma della ripetizione di servizi analoghi, di cui al decreto legislativo n. 36/2023. Il servizio dovrà **possibilmente essere avviato il 01.11.2026**, anche in pendenza di stipula del contratto.

Il Comune, se intende avvalersi della proroga deve comunicarne l'intenzione al concessionario entro il **31 dicembre 2030**, mediante notifica ai sensi di legge. Nel caso in cui il Comune non effettui la comunicazione si considererà concluso l'appalto al termine dei 5 anni. Il concessionario nulla potrà recriminare a tale proposito.

Il subingresso di altro soggetto non è consentito. In caso di recesso, rescissione, normale scadenza del contratto l'Amministrazione Comunale procederà ad un nuovo affidamento esclusivamente mediante gara.

11) ORARI, PERIODI DI APERTURA E SERVIZI MINIMI:

A. Apertura della struttura ricettiva

Il concessionario è tenuto a garantire l'apertura della struttura ricettiva per un periodo minimo obbligatorio compreso tra il 1° giugno ed il 30 settembre di ogni anno.

Durante tale periodo dovranno essere garantiti almeno:

- il servizio di accoglienza e pernottamento;
- il mantenimento della disponibilità di almeno 25 posti letto;
- il servizio di prima colazione per tutti gli ospiti pernottanti;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- il servizio di prenotazione e informazione turistica.

Il concessionario potrà ampliare liberamente il periodo di apertura della struttura, secondo quanto dichiarato in sede di offerta o successivamente comunicato al Comune.

B. Servizio di somministrazione di alimenti e bevande

L'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande costituisce facoltà del concessionario e non rappresenta servizio minimo obbligatorio della concessione.

Qualora il concessionario intenda attivare tale servizio, esso potrà essere rivolto sia agli ospiti della struttura ricettiva sia agli utenti esterni, nel rispetto della normativa regionale vigente e previa acquisizione dei prescritti titoli abilitativi.

Il concessionario potrà organizzare, nell'ambito dell'attività di somministrazione:

- servizio bar;
- ristorante;
- wine bar;
- vineria;
- degustazioni;
- aperitivi;
- iniziative gastronomiche;
- ulteriori attività compatibili con la destinazione turistico-ricettiva della struttura.

C. Locale seminterrato – Servizio di valorizzazione

Al fine di valorizzare il locale seminterrato recentemente riqualificato con risorse pubbliche e di ampliare l'offerta turistico-ricettiva del Comune di Pontboset, il concessionario è tenuto a garantire l'apertura al pubblico del locale per almeno due mesi complessivi ogni anno, ricompresi nel periodo 1° giugno – 30 settembre.

Il servizio potrà essere organizzato mediante una o più delle seguenti attività:

- vineria;
- enoteca;
- wine bar;
- punto degustazione di prodotti tipici;
- locale per aperitivi;
- spazio per eventi culturali;
- iniziative di promozione del territorio;
- altre attività compatibili con la destinazione dell'immobile.

L'organizzazione concreta del servizio, gli orari di apertura e la tipologia delle attività sono rimessi al concessionario.

L'obbligo previsto dal presente articolo è soddisfatto purché il locale risulti effettivamente aperto e fruibile dal pubblico per almeno due mesi complessivi nel periodo estivo.

D. Gestione del locale seminterrato

Il concessionario potrà:

- gestire direttamente il locale;
- affidarne la gestione a soggetti terzi, nel rispetto della normativa vigente e previa autorizzazione del Comune.

L'eventuale affidamento a terzi non libera il concessionario dalle responsabilità derivanti dalla concessione.

E. Utilizzo del locale da parte del Comune

Il Comune mantiene la disponibilità gratuita del locale seminterrato per un massimo di dieci giornate annue, da concordarsi con il concessionario con almeno quindici giorni di preavviso.

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

Tale facoltà non potrà essere esercitata nel periodo 1° giugno – 30 settembre, salvo diverso accordo con il concessionario.

F. Periodi di chiusura

Al di fuori del periodo minimo obbligatorio di apertura, il concessionario potrà sospendere l'attività dandone preventiva comunicazione al Comune.

Durante il periodo 1° giugno – 30 settembre non sono ammesse chiusure della struttura, salvo casi di forza maggiore o motivate esigenze eccezionali preventivamente autorizzate dal Comune.

G. Continuità del servizio

Il concessionario è tenuto a garantire la continuità dei servizi durante i periodi di apertura obbligatoria, adottando ogni misura organizzativa necessaria affinché eventuali assenze del personale non comportino l'interruzione del servizio.

H. Attività rumorose ed eventi

Le attività di intrattenimento, musicali e ricreative dovranno svolgersi nel rispetto della normativa vigente in materia di inquinamento acustico.

L'orario ordinario delle attività rumorose è fissato fino alle ore 23:00.

Il Comune potrà autorizzare, su richiesta motivata del concessionario, deroghe fino alle ore 24:00 in occasione di manifestazioni di particolare interesse turistico, culturale o istituzionale.

I. Disposizioni finali

Il concessionario potrà ampliare liberamente i periodi di apertura e i servizi offerti rispetto ai livelli minimi previsti dal presente capitolato.

L'Amministrazione comunale considera elemento qualificante della concessione la progressiva valorizzazione dell'intero complesso immobiliare mediante l'attivazione di servizi turistici, ricettivi, culturali ed enogastronomici rivolti sia agli ospiti della struttura sia alla collettività locale.

12) VALORE CONTRATTUALE:

Il corrispettivo a corpo per le prestazioni contrattuali posto a base di gara, per il periodo di 5+5 anni è pari a **€ 72.000,00 oltre iva**, per l'esatto adempimento contrattuale di tutto quanto previsto nella procedura di gara.

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, il valore stimato della concessione è determinato sulla base del fatturato complessivo presunto del concessionario.

Sulla base del Piano Economico-Finanziario posto a base di gara, il valore stimato della concessione è pari a: **€ 761.400,00, al netto dell'IVA**, riferito all'intera durata della concessione (10 anni).

Il valore ha carattere puramente estimativo ed è finalizzato esclusivamente alla determinazione della procedura di affidamento.

Rischio operativo: Il concessionario assume integralmente il rischio operativo della gestione, ai sensi del D.Lgs. 36/2023.

Equilibrio economico-finanziario: Il Piano Economico-Finanziario dimostra la sostenibilità della gestione in relazione a:

- durata della concessione;
- stagionalità del servizio;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- livello del canone;

Resta a carico dell'operatore economico la verifica della sostenibilità della propria offerta, da produrre in sede di gara.

13) CANONE MENSILE:

Il canone mensile corrisponde **all'offerta in aumento** presentata dal concorrente in sede di gara rispetto al canone base mensile fissato dal Comune in **€ 600,00 (seicento/00)**, oltre iva se dovuta, e deve essere versato trimestralmente anticipato dal Concessionario al tesoriere comunale, mediante pagamento di bollettino PagoPA emesso dal Comune.

14) DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E REGOLAMENTI DI RIFERIMENTO:

L'affidamento oggetto della presente gara è disciplinato dal d.lgs. 36/2023.

Il servizio oggetto della concessione rientra nell'allegato X alla direttiva 2014/24/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 febbraio 2014, se inoltre risulta ampiamente sotto le soglie fissate dall'art. 14 del d.lgs. 36/2023.

La normativa di riferimento per l'attività di gestione del servizio è la seguente:

- ai sensi dell'art. 5 della L.R. 11/1996 (per ostello della gioventù) e smei.

Qualora, prima della stipula della concessione ovvero nel corso della sua esecuzione, entri in vigore la nuova disciplina regionale in materia di ostelli della gioventù, il concessionario si impegna ad adeguare integralmente la gestione ai nuovi requisiti previsti dalla legge, compresa la stipulazione della convenzione prevista dalla normativa regionale e l'acquisizione degli eventuali pareri prescritti.

15) CONDIZIONI DI PARTECIPAZIONE:

Prima di presentare l'offerta, i concorrenti dovranno effettuare un **SOPRALLUOGO OBBLIGATORIO presso l'immobile**, la cui data è da concordare con il Comune e il coordinatore della sicurezza dei lavori in corso di esecuzione, risultante mediante dichiarazione controfirmata da inserire all'interno della documentazione amministrativa nel plico.

16) SPESE E ONERI A CARICO DEL GESTORE:

Sono a carico del gestore tutti gli oneri necessari per la corretta gestione del servizio e della struttura, ed in particolare:

1. Utenze, tributi e adempimenti amministrativi

- tutte le spese relative alle utenze (energia elettrica, gas, acqua, telefono, ecc.), che dovranno essere volturate a nome del gestore prima dell'avvio del servizio;
- il pagamento dei tributi e canoni (TARI, acquedotto, imposta di soggiorno), con obbligo di trasmettere annualmente al Comune idonea documentazione attestante l'avvenuto versamento;
- l'acquisizione e il mantenimento di tutte le licenze, autorizzazioni, permessi e titoli abilitativi necessari allo svolgimento delle attività, da trasmettere in copia al Comune.

2. Responsabilità e coperture assicurative

Il gestore assume ogni responsabilità civile e penale per danni arrecati a persone o cose, anche di proprietà comunale o di terzi, derivanti dalla gestione del servizio.

A tal fine è obbligatoria la stipula, prima dell'avvio del servizio, di una polizza assicurativa RCT con massimale non inferiore a € 1.500.000,00 per sinistro, da trasmettere al Comune.

Il gestore esonera espressamente il Comune da ogni responsabilità per danni derivanti da fatti imputabili allo stesso o ai propri dipendenti.

3. Custodia, utilizzo e destinazione dei locali

Il gestore è tenuto a:

- custodire e mantenere i locali in buono stato;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- utilizzare la struttura esclusivamente per le finalità previste;
- adottare tutte le cautele necessarie per evitare danni a beni e impianti.

È fatto divieto di:

- modificare la destinazione d'uso dei locali;
- apportare modifiche agli impianti senza preventiva autorizzazione del Comune.

4. Continuità del servizio

Il servizio è di pubblico interesse e non potrà essere sospeso senza autorizzazione dell'Amministrazione.

5. Manutenzione ordinaria

Sono a carico del gestore tutte le attività di manutenzione ordinaria, tra cui, a titolo esemplificativo:

- gestione impianto termico tramite soggetto qualificato (terzo responsabile), con obbligo di trasmissione annuale delle certificazioni;
- manutenzione impianti elettrici, idrici e piattaforma elevatrice;
- manutenzione dispositivi antincendio, nel rispetto della normativa vigente;
- manutenzione strutture igienico-sanitarie;
- tinteggiature, manutenzione infissi, serramenti e ringhiere;
- segnalazione tempestiva di guasti o anomalie.

6. Gestione operativa del servizio

Il gestore è tenuto a:

- garantire accoglienza, custodia, pulizia e servizi di somministrazione;
- dotarsi dei materiali di consumo necessari;
- adempiere agli obblighi di pubblica sicurezza (registrazione ospiti);
- predisporre spazi informativi turistici;
- utilizzare attrezzature conformi alle normative vigenti.

Il concessionario dovrà garantire per tutta la durata della concessione:

- il mantenimento della capacità ricettiva autorizzata pari ad almeno 25 posti letto;
- il servizio di pernottamento;
- il servizio di prenotazione;
- il servizio di pulizia e riassetto delle camere;
- la fornitura della biancheria;
- il servizio di informazione e accoglienza turistica;
- la prima colazione agli ospiti della struttura durante i periodi di apertura.

Il concessionario si impegna a collaborare con il Comune nella promozione turistica del territorio, favorendo la partecipazione ad iniziative locali, la diffusione di materiale informativo e la valorizzazione delle eccellenze ambientali, culturali ed enogastronomiche del Comune di Pontboset.

7. Monitoraggio e qualità del servizio

- somministrazione obbligatoria di questionari di gradimento agli ospiti;
- trasmissione annuale dei risultati al Comune;
- redazione di relazione annuale sulle attività svolte e sulla promozione turistica.

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

Il Comune concedente ha il diritto di vigilare sull'andamento della gestione e di ottenere tutte le informazioni che riterrà opportune dall'appaltatore, ivi compresi dati statistici sull'utenza. Ha, altresì, il diritto di ispezionare in qualunque momento l'attività e le strutture, senza arrecare intralcio o pregiudizio alla gestione. A tal fine si richiede al gestore di **inviare entro il mese di febbraio** di ciascun anno una relazione dettagliata delle attività promosse e di rendicontare contestualmente l'esito delle attività eseguite l'anno precedente, nonché i report dei questionari somministrati agli ospiti che pernottano in struttura dai quali si evinca la provenienza degli ospiti, la valutazione del servizio offerto, la motivazione della scelta e l'apprezzamento del territorio.

8. Obblighi gestionali e organizzativi

Il gestore deve:

- partecipare attivamente alla promozione del territorio;
- collaborare con associazioni locali;
- curare il decoro della struttura (allestimenti stagionali e floreali);
- operare con diligenza, professionalità e cortesia.

9. Personale e sicurezza

Sono a carico del gestore:

- gli oneri per il personale;
- il rispetto delle norme in materia di sicurezza sul lavoro;
- ogni responsabilità connessa alla gestione.

10. Restituzione dei locali

Alla scadenza del contratto:

- i locali devono essere restituiti liberi, puliti e in buono stato;
- eventuali beni del gestore devono essere rimossi;
- eventuali danni saranno addebitati.

11. Manutenzione straordinaria

Le manutenzioni straordinarie sono a carico del Comune. In caso di urgenza:

- il gestore può intervenire previa autorizzazione scritta;
- in mancanza di autorizzazione, le spese restano a suo carico.

Qualora il Comune disponga interventi di manutenzione straordinaria o lavori pubblici che comportino una limitazione significativa dell'utilizzo della struttura per un periodo superiore a trenta giorni consecutivi, il concessionario potrà presentare istanza motivata di verifica dell'equilibrio economico-finanziario della concessione.

Il Comune procederà alla valutazione dell'eventuale incidenza dei lavori sul Piano Economico Finanziario, sulla base di idonea istruttoria tecnica e contabile, fermo restando che nessun indennizzo o risarcimento è dovuto automaticamente. Eventuali misure di riequilibrio potranno essere riconosciute esclusivamente nei casi e nei limiti consentiti dal D.Lgs. 36/2023 e previa dimostrazione di uno squilibrio economico-finanziario direttamente imputabile ai lavori disposti dall'Amministrazione.

12. Controlli e vigilanza

Il Comune può:

- effettuare controlli in qualsiasi momento;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- richiedere dati e informazioni sulla gestione;
- convocare incontri annuali di verifica.

13. Attività vietate

Sono vietate:

- attività rumorose non conformi alla normativa acustica;
- modifiche edilizie non autorizzate;
- interventi su immobili vincolati senza autorizzazione.

14. Normativa e obblighi generali

Il gestore è tenuto al rispetto di:

- normativa igienico-sanitaria;
- normativa in materia di pubblico spettacolo;
- disposizioni sulla sicurezza degli eventi (circolare Gabrielli).

La violazione delle disposizioni comporta la risoluzione del contratto.

17) INTEGRAZIONE PUNTUALE DEI CRITERI AMBIENTALI MINIMI (CAM)

In conformità al D.Lgs. 36/2023 e al Piano d'Azione Nazionale per il Green Public Procurement (PAN GPP), la presente concessione recepisce integralmente i **Criteri Ambientali Minimi (CAM)** applicabili ai servizi di ristorazione collettiva, pulizia e gestione immobili.

I CAM sono resi:

- **obblighi contrattuali di esecuzione**
- **criteri premiali di valutazione tecnica**

➤ CAM SERVIZI DI RISTORAZIONE

Il concessionario dovrà garantire:

a) Approvvigionamenti sostenibili

- quota minima di prodotti biologici certificati;
- utilizzo di prodotti locali (filiera corta, km 0);
- preferenza per prodotti DOP/IGP o equivalenti;

b) Riduzione impatti ambientali

- eliminazione plastica monouso;
- utilizzo stoviglie riutilizzabili o compostabili;
- riduzione sprechi alimentari (doggy bag, porzionamento controllato);

c) Gestione rifiuti

- raccolta differenziata spinta;
- tracciabilità smaltimento rifiuti organici.

➤ CAM SERVIZI DI PULIZIA

Il concessionario dovrà:

- utilizzare detergenti con marchio Ecolabel o equivalenti;
- evitare prodotti contenenti sostanze pericolose;
- adottare sistemi di dosaggio controllato;
- garantire formazione del personale sulle procedure eco-compatibili.

➤ CAM GESTIONE ENERGETICA E IDRICA

Obblighi:

- utilizzo di apparecchiature ad alta efficienza energetica;
- monitoraggio dei consumi;

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

- riduzione degli sprechi idrici (riduttori di flusso, ecc.);
- spegnimento automatico sistemi non utilizzati.

➤ **CAM FORNITURE E MATERIALI**

- utilizzo di materiali riciclati o riciclabili;
- preferenza per forniture con certificazioni ambientali;
- riduzione imballaggi.

➤ **CAM GESTIONE E SENSIBILIZZAZIONE**

Il concessionario dovrà:

- informare gli utenti sulle buone pratiche ambientali;
- promuovere mobilità sostenibile;
- redigere report annuale ambientale (consumi, rifiuti, azioni migliorative).

➤ **SISTEMA DI CONTROLLO**

Il rispetto dei CAM sarà verificato mediante:

- controlli periodici della Stazione Appaltante;
- obbligo di documentazione (fatture, certificazioni);
- eventuali penali in caso di inadempimento.

➤ **VALORE NEI CRITERI DI GARA**

I CAM costituiscono:

- requisito minimo di ammissibilità;
- elemento di valutazione tecnica (migliorie ambientali offerte).

18) ONERI A CARICO DEL COMUNE:

Restano a carico del Comune le spese per interventi di manutenzione straordinaria all'immobile.

19) VIGILANZA E CONTROLLI

La vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dei servizi disciplinati dal presente Capitolato/lettera di invito competono all'Ente Appaltante, che può disporre in qualsiasi momento tutti gli accertamenti ed i controlli sulle modalità operative del servizio, onde verificarne l'esatta rispondenza a quanto statuito contrattualmente.

A tal fine, l'Impresa appaltatrice è tenuta a collaborare, fornendo tutte le informazioni in suo possesso che le vengano richieste.

Prima dell'inizio del servizio ed alla conclusione dello stesso, il gestore ed un rappresentante del Comune effettueranno un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, redigendo apposito verbale.

20) INADEMPIENZE, PENALITÀ, RECESSO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

In caso di inadempienze riscontrate dal Comune attraverso i propri responsabili, il concessionario è passibile delle seguenti penali, previo contraddittorio per l'accertamento del comportamento colposo:

oggetto della violazione	Penale pecuniaria	Provvedimento accessorio
Riduzione dei periodi minimi di gestione, in assenza di autorizzazione del Comune	€. 100,00 al giorno, fino a 10 giorni	Rescissione del contratto nel caso di mancata gestione non autorizzata superiore a 10 giorni.
Omessa o trascurata pulizia e manutenzione delle aree oggetto di concessione e dell'immobile concesso in uso (interne ed esterne).	€. 100,00 per ogni giorno di permanenza nelle condizioni di anomalia	Rescissione del contratto nel caso di mancata ripristino e pulizia dei luoghi superiore a 5 giorni.
mancata verifica periodica della caldaia, dell'ascensore, degli	€ 500,00 una tantum la prima volta, € 1.000,00	Esecuzione d'ufficio con rivalsa delle spese sostenute se la ditta

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontbozet.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontbozet.ao.it

apparati antincendio di tutte le prescrizioni inserite al precedente punto 14 .	la seconda volta e nel caso di recidiva rescissione del contratto	non provvede dopo 10 giorni dalla diffida del Comune ad eseguire i lavori
Ritardata riconsegna dei beni al termine della concessione	€ 200,00 per ogni giorno di ritardo	

In caso di constatata inefficienza del servizio o di lamentele degli utenti, seguite da oggettivo riscontro, il Comune diffiderà al gestore, mediante lettera raccomandata A.R., a eliminare le cause delle lamentele o del disservizio.

In caso di ulteriore inottemperanza, il Comune applicherà una penalità pari a € 250,00 (€ duecentocinquanta/00) al giorno dal termine assegnato nel richiamo.

In caso di ulteriore inottemperanza, il Comune ha diritto di risolvere il contratto ai sensi delle disposizioni del Codice Civile e della vigente normativa in materia di contratti e appalti pubblici.

In caso di riscontrate inadempienze o quant'altro che sia di nocumento all'efficienza e al buon funzionamento dell'impianto o che violi anche solo in parte quanto stabilito nel contratto sarà richiesto il pagamento, a favore del comune, di una penale pari al canone annuo di contratto che potrà essere raddoppiata o quadruplicata in caso di reiterate inadempienze.

In caso di gravi e reiterati inadempimenti a quanto disposto nel contratto, il comune potrà dichiarare, previa diffida da parte degli uffici preposti, la revoca del contratto con effetto immediato, restando impregiudicata la facoltà di richiesta di risarcimento danni. Nulla sarà invece riconosciuto al gestore inadempiente.

Sono considerati motivi di revoca:

- la non realizzazione di quanto indicato nella "proposta progettuale di gestione";
- reiterate e accertate mancanze o negligenze nella manutenzione ordinaria e straordinaria;
- grave compromissione dell'igiene;
- reiterato mancato pagamento dei canoni di locazione e/o delle utenze.

Il gestore ha facoltà di recedere dal contratto con obbligo di preavviso di mesi sei. In tal caso il comune provvederà all'incameramento della cauzione e avrà diritto all'eventuale risarcimento ferma restando l'acquisizione di tutte le opere realizzate e il diritto a favore del comune all'eventuale risarcimento danni.

Qualora fosse constatata inefficienza o si riscontrassero inconvenienti o mancanze nel rispetto delle presenti Specifiche tecniche, l'Amministrazione contesta l'inadempimento mediante comunicazione trasmessa a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Nel caso in cui l'Amministrazione non ritenga congrue le giustificazioni ricevute, il Responsabile del servizio competente può richiamare il concessionario al rispetto dei termini concordati ed accettati, ovvero, nei casi più gravi, applicare una penale fino a 1.000,00 euro a seconda della gravità dell'inadempienza riscontrata.

Il grave inadempimento o la non osservanza da parte del Fornitore degli obblighi discendenti dal rapporto contrattuale - instaurato mediante l'accettazione della concessione e di quanto indicato negli atti di gara - contestati formalmente dal Dirigente competente per tre volte comportano la risoluzione del rapporto senza che il fornitore possa pretendere alcunché se non quanto già maturato.

In ogni caso, la stazione appaltante potrà avvalersi degli istituti della risoluzione del contratto e del recesso nei modi di cui al d.lgs 36/2023.

21) CONTROVERSIE:

Nel caso di controversie che dovessero insorgere dall'applicazione della presente convenzione, si ricorrerà al Foro di Aosta.

L'Amministrazione può decidere, ai sensi dell'art. 108, comma 10 del d.lgs. 36/2023 di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto.

Comune di PONTBOSET

VALLE D'AOSTA

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

P.IVA 00140060070

e-mail: info@comune.pontboset.ao.it



Commune de PONTBOSET

VALLÉE D'AOSTE

Loc. Pont-Bozet, 30

Tel. 0125-806912

C.F. 81001650076

pec: protocollo@pec.comune.pontboset.ao.it

L'Amministrazione si riserva di aggiudicare l'appalto anche in presenza di una sola offerta valida o di non aggiudicare il servizio ad alcun concorrente nel caso di offerte non ritenute idonee.

Nel caso di offerte valide, a parità d'offerta, si procederà tramite estrazione a sorte.

La partecipazione alla presente procedura comporta, da parte di ogni operatore economico concorrente di assumere nell'offerta a proprio carico tutti gli oneri assicurativi e previdenziali di legge, di osservare le norme vigenti in materia di sicurezza sul lavoro e di retribuzione dei lavoratori dipendenti nonché di accettare tutte le prescrizioni e condizioni sotto esposte.

ALLEGATI A SEGUIRE: Fotografie e immagini

Il Segretario comunale
Paola ROLLANDOZ