

PROCEDURA COMPARATIVA AD EVIDENZA PUBBLICA PER AGGIUDICAZIONE PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE DELLA STRUTTURA denominata "ALBERGO - RIFUGIO SELLERIES", località Sellaries, sito in Roure - Torino.

La REGIONE PIEMONTE - Direzione Opere pubbliche, Difesa del suolo, Protezione civile, Trasporti e Logistica - Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale" (cod. fisc. 80087670016), con sede in Torino, Piazza Piemonte n. 1, in persona del Dirigente Ing. Franco Brignolo, proprietaria dell'immobile denominato Albergo-Rifugio "Sellaries" intende stipulare a partire dal mese di Ottobre 2024 un contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo, per la conduzione del suddetto Rifugio sito in Roure - Torino.

1. Elementi identificativi del bene

L' Albergo-Rifugio "Sellaries" è costituito da un locale bar - ristorazione, albergo e altri locali annessi, compreso un piazzale antistante con diritto di passaggio, il tutto come identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Roure al Foglio 2, particella 39 sub. 4, cat. D/2, rendita catastale euro 7.572,00.

Sono altresì compresi terreni adibiti a pascolo censiti al catasto del Comune di Roure al Foglio 2, particelle 24,25,41,42,45,47,49,51,52,58 e terreni incolti con particella 54 e 57;

Il predetto compendio immobiliare è composto da due corpi contigui complessivamente suddivisi nei seguenti locali:

- .- cantine per oltre 60 mq e locale di manutenzione (locale generatore di 9,36 mq) e vano scale, al piano interrato;
- .- sala da pranzo di circa 130 mq, locale cucina di 20 mq, due locali dispensa per 34,45 mq e due servizi igienici, vano scala e ascensore al piano terreno;
- .- sette camere con lavabo, oltre due vani per complessivi per 31,35 mq, oltre a 5 servizi igienici, due locali ripostiglio, vano scala e ascensore al piano primo;
- sette camere con lavabo, oltre due vani per complessivi per 31,35 mq, oltre a 5 servizi igienici, due locali ripostiglio, vano scala e ascensore al piano secondo.

Complessivamente la struttura è dotata di 40 posti letto (rifugio) e la sala da pranzo del ristorante può contenere 85-110 posti a tavola.

2. Finalità della locazione

Sussiste l'esigenza di non lasciare la struttura inutilizzata a seguito della scadenza del precedente contratto di locazione, in quanto la stessa costituisce un presidio attivo nell'area di montagna in cui è ubicata ed altresì il mantenimento della medesima contribuisce ad evitare l'abbandono del territorio montano in cui è localizzata con ricadute positive in termini di gestione e cura dello stesso. Infine, la destinazione funzionale della struttura, se in esercizio, si è dimostrata essere, comunque, un utile elemento di supporto per le numerose persone interessate ad accedere alla montagna per fini turistici e ricreativi.

A tal fine è richiesto che la struttura sia aperta tutto l'anno, o che comunque sia chiusa per un massimo di 30 gg all'anno.

3. Requisiti di ammissione del conduttore

I requisiti indispensabili per la partecipazione alla procedura sono:

- α. l'essere iscritto alla C.C.I.A.A. territorialmente competente per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande disciplinata dalle leggi e dai regolamenti nazionali e regionali attualmente in vigore;
- β. non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione, di amministrazione controllata, di concordato preventivo, o di qualsiasi altra situazione equivalente secondo la legislazione del Paese in cui ha sede legale l'impresa, o a carico della quale sia in corso un procedimento per la dichiarazione di tali situazioni, oppure dello stato di sospensione dell'attività commerciale;
- χ. l'assenza di misure interdittive antimafia di cui agli art. 84 e seguenti del Dlgs.159/2011;
- δ. aver adempiuto gli obblighi concernenti le dichiarazioni ed i conseguenti adempimenti in materia di contributi previdenziali secondo la legislazione italiana, o quella dello Stato di appartenenza;
- ε. non aver carichi pendenti o, in caso affermativo, vi è obbligo di dichiarazione;
- φ. non aver riportato condanne, con sentenza passata in giudicato, ovvero non aver beneficiato di sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per qualsiasi reato che incida sulla moralità professionale o per delitti finanziari;
- γ. la conoscenza della normativa e delle disposizioni di legge in materia di incendio e sicurezza sul lavoro.

4. Le condizioni d'uso di impianti ed attrezzature

Il soggetto individuato come conduttore sarà tenuto a provvedere:

1. all'esecuzione della manutenzione ordinaria della struttura, al mantenimento dell'ordine e della pulizia dell'area prospiciente la struttura e dei terreni oggetto del contratto di locazione; tra le operazioni di manutenzione ordinaria s'intendono - a titolo esemplificativo- anche l'operazione di svuotamento dell'impianto idraulico-sanitario, il riempimento con antigelo dei sifoni di tutti i sanitari, docce e lavandini. Queste operazioni devono essere effettuate prima dell'eventuale chiusura per un massimo di trenta giorni l'anno della struttura.
2. alla manutenzione ordinaria di tutti gli impianti esistenti:
 - di acquedotto che attinge da sorgente cui sono collegate due vasche di accumulo;
 - di centrale idroelettrica in grado di produrre energia fino ad un massimo di 30 KW;

- di centrale termica alimentata a gas gpl (bambolone da 5 mila litri che interviene a supporto di quella prodotta dalla centralina elettrica);
 - dei reflui (rimozione e smaltimento solidi delle tre fosse imhoff - una a servizio della cucina, una per le acque nere e l'altra funge da filtro - da compiersi almeno due volte l'anno);
 - di aspirazione fumi di cappa impianto cucina (pulizia, lubrificazione);
 - di riscaldamento elettrico con scambiatore
 - di ascensore
 - elettrico
 - idraulico di distribuzione dell'acqua potabile e di scarico, a tal fine è presente un serbatoio di tremila litri;
 - impianto parafulmini (gabbie di Faraday)
3. al pagamento dei corrispettivi derivanti dai consumi relativi all'utilizzo della struttura e degli impianti. Il conduttore può provvedere, assumendosene l'adempimento e l'onere del costo, all'adeguamento di macchine ed attrezzature a norma di sicurezza che entreranno in vigore dopo la stipula del contratto, nonché all'implementazione delle stesse. Saranno inoltre ad esclusivo Suo carico: responsabilità derivanti dalla mancata osservanza delle normative vigenti relativamente alle condizioni sia dei beni mobili che della struttura e degli eventuali danni arrecati.

5. Impianti, attrezzature fisse e beni mobili inclusi nella locazione

Per consentire la corretta gestione della struttura oggetto del presente bando di gara, l'Amministrazione Regionale pone a disposizione del conduttore gli impianti e le attrezzature, fisse e mobili di dotazione, necessari per l'attività di ristorazione e rifugio (vedi allegato A).

Qualora l'aggiudicatario dovesse ritenere necessario incrementare le attrezzature per la ristorazione e rifugio, lo stesso si farà carico di tutte le relative spese, e nulla sarà comunque dovuto dalla Regione Piemonte.

La consegna della struttura e dei beni iscritti nell'allegato A, avviene contestualmente alla sottoscrizione di apposito verbale di consegna, redatto dallo scrivente Settore, che sarà allegato al contratto di locazione. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione regionale di effettuare la consegna anche prima dell'efficacia del contratto.

Il conduttore presta alla struttura ed ai beni mobili oggetto del presente avviso ogni cura finalizzata alla migliore conservazione degli stessi ed al puntuale rispetto delle norme d'igiene, con particolare riferimento alle normative statali, regionali e comunali, vigenti in materia.

5 bis. Licenze ed autorizzazioni

Gli adempimenti e gli oneri relativi al rilascio, rinnovo ed alla eventuale volturazione delle varie autorizzazioni e delle licenze commerciali, nonché ad eventuali ulteriori tributi, sono completamente a carico del conduttore, in tutti i casi e nella misura in cui le disposizioni di legge vigenti prevedono l'obbligo del loro possesso per l'esercizio delle attività correlate al presente bando.

6. Sopralluogo preventivo al rifugio Albergo Selleries

Il soggetto che intende partecipare alla procedura dovrà effettuare apposito sopralluogo accompagnato da un addetto designato dal Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale", al fine di prendere compiuta visione della struttura. In tale occasione, verrà consegnata al soggetto interessato, apposita dichiarazione che dovrà essere allegata in originale, **pena l'esclusione dalla gara**, all'offerta economica.

Il Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale", previa istanza da parte dell'interessato (da formularsi al seguente indirizzo mail: lavoriforestalivivai@cert.regione.piemonte.it) fisserà la data del sopralluogo. L'istante riceverà comunicazione contenente tutte le informazioni necessarie per il regolare svolgimento del sopralluogo; **questo dovrà avvenire obbligatoriamente**, a pena di esclusione, entro il termine perentorio indicato nella comunicazione della possibilità di prendere visione della struttura.

L'istante potrà prendere visione delle planimetrie dell'edificio facendone espressa richiesta via mail.

7. Il canone di locazione a base d'asta e durata contrattuale

Il canone posto a base d'asta da considerare ai fini dell'offerta economica è fissato in **32.600,00 € (trentaduemilaseicento euro)** annui.

Il contratto di locazione ad uso diverso dall'abitativo verrà stipulato tra il responsabile del settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale" ed il conduttore aggiudicatario quale persona fisica o quale rappresentante legale di società, avrà la durata di nove anni, successivamente rinnovabile per eguale durata, con decorrenza a partire dal 01 Ottobre 2024 o altra data concordata tra le parti e comunque non oltre il 01 Dicembre 2024.

Alla prima scadenza contrattuale, il conduttore potrà recedere dal contratto previa comunicazione entro sei mesi prima della scadenza mediante raccomandata AR oppure a mezzo posta elettronica certificata PEC.

Il canone di locazione sarà da versarsi su apposito capitolo regionale in un'unica rata entro il 30 settembre di ogni anno.

La variazione del Canone annuo decorrerà dal 01.01.2026, ed è determinata in misura pari alla variazione accertata ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nel penultimo mese prima della scadenza annuale nell'anno precedente.

E' cura dell'Amministrazione Regionale comunicare al conduttore l'ammontare esatto dell'importo di cui sopra.

8. CAUZIONE DEFINITIVA

Contestualmente alla stipula del contratto, il conduttore deve costituire un deposito cauzionale, a garanzia degli obblighi derivanti dallo stesso, pari al 10%(dieci per cento) dell'importo contrattuale complessivo, calcolato senza tener conto dell'adeguamento annuale riportato dall'ISTAT.

Alla scadenza contrattuale, l'Amministrazione Regionale ed il conduttore effettueranno un sopralluogo congiunto, al fine di verificare eventuali danni o manomissioni non comunicate tempestivamente alla proprietà, che comportino un onere per la Regione Piemonte.

In tal caso, l'importo cauzionale verrà defalcato dell'importo sostenuto da questa Amministrazione per il ripristino del danno.

Qualora invece il sopralluogo non evidenziasse i danni di cui sopra, l'importo cauzionale verrà restituito integralmente al conduttore.

9. Presentazione dell'offerta

I soggetti interessati dovranno far pervenire al settore "*Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale*" con sede in Piazza Piemonte n°. 1, 10127 - Torino - offerta scritta irrevocabile contenente le dichiarazioni prescritte di presa visione ed accettazione di quanto previsto dal presente bando con la seguente modalità:

- tramite posta elettronica certificata PEC con oggetto "Offerta per l'affidamento del Rifugio Selleries" all'indirizzo del Settore: *lavoriforestalivivai@cert.regione.piemonte.it*

Le offerte dovranno pervenire entro e non oltre le ore 23,59 del giorno 30 giugno 2024.

L'offerta redatta secondo il modello allegato, datata e sottoscritta dall'offerente dovrà contenere:

- offerta economica;
- fotocopia del documento di identità e del codice fiscale della persona fisica o del legale rappresentante della società;
- fotocopia del documento di attribuzione del numero di partita IVA, se società;
- autocertificazione di possesso dei requisiti richiesti.

Nel modulo allegato sono contenute le seguenti dichiarazioni obbligatorie:

- di avere preso visione del fascicolo fotografico, allegato al presente bando, contenente le immagini della struttura e dei locali del Rifugio Albergo Selleries;
- di avere effettuato il sopralluogo in loco;
- di accettare, senza condizione o riserva alcuna, tutte le norme e disposizioni contenute nel presente bando.

10. Modalità di aggiudicazione della procedura

Le offerte pervenute saranno valutate da apposita commissione - nominata dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte - composta dal dirigente del settore "*Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale*" e da due funzionari regionali del medesimo settore.

La presente procedura competitiva sarà aggiudicata secondo il criterio del massimo rialzo sull'importo posto a base d'asta. Il rialzo minimo è fissato nella somma di euro 500,00

L'offerta non deve presentare correzioni che non siano espressamente confermate e sottoscritte dall'offerente.

Si darà luogo all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida e congrua.

Nel caso in cui vi siano più offerte di pari importo valide, si procederà a fissare la data in cui si svolgerà la procedura competitiva, procedendo così ai rialzi.

In tale ipotesi sarà data comunicazione tramite mail pec con l'indicazione della data e del luogo di svolgimento della procedura competitiva.

La graduatoria del bando sarà resa nota entro la data del 30 LUGLIO 2024 e pubblicata sul sito di Regione Piemonte, sezione "avvisi pubblici per beni regionali"- <https://bandi.regione.piemonte.it/avvisi-beni-regionali>.

Successivamente alla stipula del contratto che avrà decorrenza 01/10/2024, si procederà alla formale consegna della struttura al soggetto aggiudicatario. Di tale consegna verrà redatto verbale sottoscritto dalle parti.

11. Tutela dati personali

I dati personali forniti dall'offerente al Settore "Lavori in amministrazione diretta di sistemazione idraulico-forestale, di tutela del territorio e vivaistica forestale" saranno trattati secondo quanto previsto dal Regolamento UE 2016/679 relativo alla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati e che abroga la direttiva 95/46/CE (regolamento Generale sulla Protezione dei dati, di seguito GDPR)".

Per eventuali ulteriori informazioni vi preghiamo contattarci al seguente numero telefonico: 0114324531 oppure inviando mail al seguente indirizzo: addettiforestali@regione.piemonte.it

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Franco Brignolo
firmato digitalmente