



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

## **LOCAZIONE DELLA STRUTTURA DENOMINATA "OSTELLO DEL PARCO" SITA IN COMUNE DI SALUZZO – LOCALITA' CHIABOTTO PONTE PO BANDO DI GARA**

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n. 071/2021 del 23/03/2021:

### **SI RENDE NOTO**

che è indetta gara per l'affidamento in locazione dell'"Ostello del Parco", in località "Chiabotto Ponte Po", Saluzzo (CN), tramite "pubblico incanto", ai sensi del R.D. n. 827 del 23/05/1924, con "base d'asta" e con applicazione del criterio dell'"offerta economicamente più vantaggiosa".

#### **1) OGGETTO E FINALITÀ DELLA LOCAZIONE**

Oggetto della locazione è la struttura denominata "Ostello del Parco" identificata al catasto fabbricati al foglio n. 13 mappale 1 del Comune di Saluzzo (V. Allegato 5).

La struttura, di proprietà dell'Amministrazione Provinciale di Cuneo, è concessa in comodato all'Ente Parco.

Essa viene resa disponibile comprensiva degli arredi.

Al contratto di locazione saranno allegati i certificati previsti per legge.

Gli obiettivi che l'Ente di gestione delle Aree Protette del Monviso intende perseguire con l'apertura al pubblico dell'Ostello sono i seguenti:

- 1) offrire un servizio di accoglienza/informazione e ricettività ai visitatori delle aree naturali di competenza;
- 2) promuovere l'attività escursionistica e di educazione ambientale integrando la conoscenza e la valorizzazione del patrimonio naturale, della cultura e della storia del territorio;
- 3) favorire visite e soggiorni, da parte di gruppi organizzati a vario livello (scuole, associazioni, centri estivi, comitive) con particolare riguardo agli scambi transfrontalieri;
- 4) favorire attività di studio e ricerca e/o campi lavoro su temi di interesse dell'Ente Parco e del territorio contiguo.

Il soggetto gestore (concessionario) assume a proprio carico gli oneri gestionali secondo quanto specificato nel capitolato speciale d'oneri e avrà diritto di disporre degli introiti derivanti dalla gestione stessa.

#### **2) INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE SULLA STRUTTURA. LICENZA DI ESERCIZIO**

Tipo di struttura: Ostello/foresteria (L.R.31/85 e s.m.i.).

Localizzazione: Località Chiabotto Ponte Po, in Comune di Saluzzo.

La struttura è dotata di tutti i servizi (acqua, scarico, elettricità ecc.).

Accesso: veicolare attraverso la S.P. da Saluzzo a Cavour.

Apertura: annuale.

Posti letto: 25 massimi.

Stipulato il contratto, sarà compito del gestore attivare la licenza di esercizio secondo la normativa vigente in materia. La struttura non potrà avere destinazione diversa da quella indicata al punto precedente. La licenza di esercizio sarà intestata al gestore.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

Le spese per l'ottenimento della licenza e le pratiche necessarie all'ottenimento delle autorizzazioni sanitarie e di ogni altra eventuale autorizzazione o adempimento prescritto per l'esercizio dell'attività saranno a carico del gestore.

### **3) DURATA DELLA LOCAZIONE**

La locazione decorrerà dalla data di stipulazione del contratto **per anni sei**.

**Sono esclusi il rinnovo o la proroga taciti.**

Qualora al termine del contratto la struttura permanga nella disponibilità dell'Ente Parco, potrà intervenire il rinnovo della locazione, la cui proposta dovrà essere comunicata al gestore con almeno tre mesi di anticipo sul termine di scadenza; il gestore, da parte sua, avrà la facoltà di comunicare nel medesimo termine la propria volontà di non proseguire. Il silenzio del gestore che si dovesse protrarre oltre un mese dalla comunicazione da parte del Parco della proposta di rinnovo equivarrà a rifiuto di quest'ultima.

Alla scadenza della locazione il Parco rientrerà in pieno possesso e disponibilità dei locali senza diritto alcuno da parte del gestore di pretendere risarcimenti, diritti di avviamento o di incremento di attività. I locali dovranno essere restituiti, alla scadenza del contratto di gestione, nello stato di efficienza in cui il gestore riconoscerà di averli ricevuti dall'Ente Parco, salvo il deperimento minimo derivante dall'uso.

### **4) CANONE DELLA LOCAZIONE**

È previsto un canone di locazione stabilito, a base di gara, in euro 1.800,00/annui complessivi.

Il canone annuo sarà corrisposto in un'unica soluzione, da versare all'Ente Parco entro il 31 agosto di ogni anno.

### **5) PROCEDURA E CRITERI DI AGGIUDICAZIONE**

La locazione della struttura denominata "Ostello del Parco" sarà affidata mediante "pubblico incanto", ai sensi del R.D. n. 827 del 23/05/1924, con "base d'asta" e con applicazione del criterio dell'"offerta economicamente più vantaggiosa".

L'aggiudicazione avverrà tenendo conto dei seguenti parametri:

- Esperienze maturate dai candidati nella gestione di strutture ricettive e nell'offerta di servizi turistici;
- Piano di gestione proposto per la valorizzazione della struttura, contenente le modalità di erogazione del servizio come meglio specificato nel capitolato di gara;
- Offerta economica al rialzo.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

Per l'aggiudicazione ci si avvarrà pertanto dei seguenti criteri di valutazione nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi.

- **Capacità professionale** (della società e degli operatori incaricati della gestione) derivante da esperienze precedenti o in corso, **massimo 30 punti** così suddivisi:

Gestione di ostelli, rifugi, case per ferie, residence, campeggi, bed and breakfast; altre esperienze di servizi ai turisti (da dettagliare)	<i>Fino a 20 punti</i>
Conoscenza dei luoghi attestata da titoli e/o desunta dal curriculum professionale (es. guida alpina, accompagnatore naturalistico)	<i>Fino a 5 punti</i>
Gestione di servizi di animazione e di educazione ambientale	<i>Fino a 5punti</i>

- **Qualità del piano di gestione, massimo 30 punti**

- **Offerta economica** al rialzo, **massimo 40 punti**, da assegnare sulla base della seguente formula:

$$X = 40 \times (\text{canone offerto}/\text{canone max. offerto})$$

**Saranno escluse le offerte inferiori all'importo a base di gara.**

Gli elementi dell'offerta sopraindicati saranno valutati da apposita commissione.

## **6) SOGGETTI AMMESSI E REQUISITI DI PARTECIPAZIONE**

Possono essere ammessi alla procedura tutti i soggetti in regola con quanto prescritto dall'art. 80 del D.Lgs 50/2016, in possesso altresì dei requisiti personali, morali e professionali previsti dalla normativa che disciplina le strutture ricettive extralberghiere (L.R.31/85 e s.m.i.).

La partecipazione è subordinata alla presa visione dello stato dei luoghi, dei beni e delle attrezzature ivi presenti. I sopralluoghi dei soggetti interessati presso la struttura oggetto del presente bando saranno effettuati su appuntamento da concordarsi con il personale del parco a partire dal 18 aprile 2012.

La dimostrazione dei suddetti requisiti va fornita mediante la compilazione e sottoscrizione del modello allegato al presente bando (allegato 1), che ha valore di dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, e alla compilazione e sottoscrizione dell'attestazione di presa visione dello stato dei luoghi (allegato 3).

Il gestore può nominare un suo rappresentante responsabile della conduzione delle attività, da indicare nell'istanza di presentazione dell'offerta, purché in possesso degli stessi requisiti personali, morali e professionali richiesti al gestore stesso.

Inoltre il gestore, l'eventuale rappresentante, nonché il personale addetto dovranno possedere i seguenti requisiti:

- maggiore età;
- sana e robusta costituzione fisica;
- assolvimento degli obblighi scolastici;
- possesso di patente di tipo B



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

## **7) MODALITÀ E TEMPI DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA**

A pena di esclusione dalla gara l'offerta dovrà essere contenuta in un unico plico non trasparente, chiuso e controfirmato su tutti i lembi di chiusura compresi quelli già preincollati dal fabbricante; tale plico dovrà pervenire, **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 12 maggio 2021**, all'Ufficio Protocollo dell'Ente di gestione delle Aree Protette del Monviso - Via Griselda 8, 12037 Saluzzo.

Tale plico dovrà recare all'esterno la dicitura: "Procedura di gara per la locazione in uso dell'Ostello del Parco"

Inoltre, lo stesso plico sigillato dovrà indicare a margine:

- la denominazione o ragione sociale dell'operatore economico;
- l'indirizzo e i recapiti telefonici dell'operatore economico.

Il plico dovrà contenere:

**BUSTA A** debitamente sigillata e recante la dicitura "Documentazione amministrativa" nella quale dovrà essere inserita la istanza di partecipazione con le relative dichiarazioni e certificazioni secondo lo schema dell'allegato 1 e il modello relativo all'attestazione di presa visione dello stato dei luoghi (allegato 3). La domanda di partecipazione, debitamente compilata, dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della società offerente a pena di esclusione dalla gara e accompagnata da fotocopia del documento di identità o documento equivalente in corso di validità del soggetto sottoscrittore.

**BUSTA B** debitamente sigillata e recante la dicitura "Piano di gestione" dovrà contenere la proposta di gestione relativa al periodo della locazione, all'interno della quale dovranno essere specificati tempi e modalità dei servizi che si intendono erogare presso l'ostello per tutta la durata della locazione, nonché altra documentazione necessaria per la valutazione degli aspetti qualitativi dell'offerta, quali i curricula dei proponenti e degli operatori che si intendono impiegare.

**BUSTA C** debitamente sigillata e recante la dicitura "Offerta economica" che dovrà contenere l'offerta economica in carta legale con marca da bollo € 16,00, redatta secondo lo schema dell'allegato 4.

## **8) ESCLUSIONI DALLA GARA**

Le istanze ricevute dopo la scadenza sopra indicata non saranno prese in considerazione; a tal fine farà fede esclusivamente il timbro di ricezione dell'Ufficio Protocollo dell'Ente Parco. L'Amministrazione concedente declina ogni responsabilità in ordine a disservizi postali o di altra natura che impediscano il recapito del plico entro il termine predetto.

Non saranno ammesse alla gara le domande che risultino incomplete o irregolari in relazione a qualcuno degli elementi richiesti, fatta salva la possibilità, per l'Ente concedente, di richiedere ai sensi dell'art. 71 del D.P.R. 445/200 la regolarizzazione delle dichiarazioni non costituenti falsità rilevabili d'ufficio.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

## **9) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

La commissione di gara, in data che sarà tempestivamente resa nota ai partecipanti, presso la sede dell'Ente Parco a Saluzzo, in seduta pubblica valuterà l'ammissibilità delle richieste di partecipazione pervenute. Successivamente, la medesima commissione, in una o più sedute non aperte al pubblico, attribuirà un punteggio alle offerte tecniche delle istanze ammesse, sulla base dei criteri di cui al punto 5).

Infine, in seduta pubblica, di cui sarà data preventiva comunicazione ai concorrenti ammessi, la commissione procederà alla fase finale dell'aggiudicazione, ovvero all'esame delle offerte economiche, al calcolo del punteggio complessivo di ciascuna istanza ammessa e alla determinazione della graduatoria finale.

L'appalto sarà aggiudicato, in via provvisoria, con provvedimento dell'Ente Parco, al concorrente che avrà ottenuto il punteggio complessivo più elevato.

In caso di punteggio complessivo uguale, gli interessati verranno invitati a fornire un'ulteriore offerta economica migliorativa e l'affidamento avverrà a favore del concorrente che avrà offerto l'aumento maggiore rispetto alla base di gara.

Resta nelle facoltà dell'amministrazione di non procedere ad alcuna aggiudicazione, ovvero di procedere all'affidamento della struttura anche in presenza di una sola offerta valida.

Si procederà all'aggiudicazione definitiva solo ad esito positivo della verifica del possesso dei requisiti dichiarati, in sede di offerta, da parte dell'aggiudicatario.

In caso di mancato possesso dei requisiti richiesti da parte del primo classificato, l'Ente Parco procederà all'aggiudicazione al secondo classificato in graduatoria.

Le offerte presentate saranno ritenute valide per giorni 180 (centottanta) dalla data di esperimento della gara.

## **10) GARANZIE**

**È richiesta all'aggiudicatario una polizza fideiussoria a favore dell'Ente Parco, da presentare alla stipula del contratto e valida per tutta la durata della locazione, , a garanzia del versamento del canone e del rispetto degli obblighi contrattuali, d'importo pari al valore del canone complessivo, pari ad un'annualità.**

È richiesta altresì la polizza assicurativa per tutta la durata del contratto a copertura della responsabilità civile verso terzi ed a tutela dell'immobile così come meglio specificato nel capitolato speciale d'onere.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

### **11) STIPULAZIONE DEL CONTRATTO**

Il verbale di aggiudicazione provvisoria non tiene luogo di contratto; esso, pertanto, deve essere seguito, entro trentacinque giorni dalla data dell'aggiudicazione ovvero della comunicazione di essa all'aggiudicatario, dalla stipulazione di apposito contratto nella forma pubblico amministrativa con oneri a carico del privato contraente.

L'aggiudicatario dovrà presentarsi per la stipula del contratto entro il termine che sarà assegnato dall'Amministrazione concedente.

Prima della stipula del contratto dovrà:

- costituire le garanzie di cui al precedente punto 10;
- presentare copia della polizza di assicurazione stipulata per tutta la durata del contratto a copertura delle responsabilità civile verso terzi ed a tutela dell'immobile, così come meglio specificato nel capitolato d'oneri.

In caso di mancata sottoscrizione del contratto per fatto imputabile al concorrente, l'Amministrazione concedente si riserva la facoltà, previa diffida notificata nei modi e nei termini di Legge, di dichiarare decaduto l'aggiudicatario, salvo il risarcimento di eventuali ulteriori danni.

In caso di mancata approvazione del verbale di aggiudicazione per motivi di interesse pubblico, l'aggiudicatario ha diritto soltanto al rimborso delle eventuali spese sostenute.

### **12) DIVIETO DI SUBLOCAZIONE**

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

Il rapporto è strettamente personale con assoluta esclusione di ogni forma di sostituzione, cessione, subentro, salva l'assunzione da parte del gestore di personale dipendente sotto la sua esclusiva direzione e responsabilità.

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

Eventuali variazioni in merito alle persone delegate per la gestione e incaricate per le attività di conduzione dovranno essere tempestivamente comunicate all'Ente Parco. Tali persone dovranno essere comunque in possesso dei requisiti richiesti dal presente bando.

### **13) SOSPENSIONE DELLA GESTIONE**

La locazione in uso dell'ostello è vincolata all'esercizio della gestione dello stesso, che non potrà essere interrotta o sospesa dal concessionario per nessun motivo, salvo documentate cause di forza maggiore.

In caso di sospensione dell'esercizio di gestione o di abbandono immotivato dell'immobile da parte del concessionario, l'Ente concedente potrà sostituirsi, senza formalità di sorta, al concessionario (con rivalsa sul medesimo delle spese sostenute) e procedere alla revoca, di diritto, della locazione, fatto salvo il riscatto della fidejussione di cui al punto 10).

### **14) RINUNCIA**

L'eventuale rinuncia, da parte del concessionario, prima della scadenza del contratto dovrà essere notificata all'Ente Parco a mezzo raccomandata A/R con un anticipo di almeno sei mesi. Il concessionario sarà tenuto al pagamento del canone dovuto fino al rilascio della struttura.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

### **15) REVOCA DELLA LOCAZIONE E DIRITTO DI RECESSO**

È facoltà dell'Ente concedente revocare la locazione prima della scadenza, a proprio insindacabile giudizio, in caso di violazioni del contratto di locazione o gravi inadempienze da parte del concessionario agli obblighi assunti; in tale ipotesi, alla revoca si aggiunge il risarcimento del danno.

Il recesso dal contratto sarà consentito nelle ipotesi previste dalla normativa vigente, unilateralmente da parte dell'Ente Parco, con preavviso di almeno sei mesi, da effettuarsi a mezzo raccomandata A/R.

### **NOTIZIE GENERALI**

Si informa, ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. N. 196/2003 (Codice in materia di protezione di dati personali), che i dati forniti dalle ditte partecipanti saranno trattati dall'Ente Parco per finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipulazione e gestione del contratto. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l'Ente di gestione delle Aree Protette del Monviso.

Per tutto quanto non previsto dal presente bando e per tutta la documentazione da presentare per partecipare alla gara si rinvia al capitolato speciale d'onori.

Avverso le decisioni della Commissione di gara è ammesso ricorso giurisdizionale al T.A.R. Piemonte entro 30 giorni dalla conoscenza dell'atto o ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla conoscenza dell'atto.

Gli interessati possono ritirare copia del presente bando e relativi allegati presso gli Uffici dell'Ente Parco - tel. 0175-46505.

La predetta documentazione può anche essere scaricata dal sito internet dell'Ente Parco:

[www.parcomonviso.eu](http://www.parcomonviso.eu)

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile del procedimento è il Funzionario responsabile del Servizio tecnico dell'Ente, Maurilio Paseri

### **PUBBLICIZZAZIONE DEL BANDO**

Il presente bando di gara sarà pubblicato:

- all'albo *online* dell'Ente di gestione delle Aree Protette del Monviso Cuneese, sul sito ufficiale dell'Ente
  - all'albo pretorio *online* dei Comuni del Parco
- e sarà divulgato tramite stampa a diffusione locale.



*Parco del Monviso:  
una cornice per le tue emozioni*

**Allegati**

Fanno parte integrante del presente bando di gara i seguenti allegati:

**Allegato 1:** Modulo per istanza e dichiarazione per la partecipazione alla procedura aperta per la locazione della gestione e manutenzione della struttura denominata "Ostello del Parco" sita nel comune di Saluzzo, con dichiarazione personale sostitutiva di certificazione ex art. 46 D.P.R. 445/2000;

**Allegato 2:** Capitolato speciale d'oneri;

**Allegato 3:** Attestazione di presa visione dello stato dei luoghi;

**Allegato 4:** Modulo per l'offerta economica;

**Allegato 5:** Planimetrie.

Il Direttore  
(dr. Massimo Grisoli)

Il presente documento è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'art. 21 D. lgs. 82/2005