

CAPITOLATO per CONCESSIONE IN USO CON VALORIZZAZIONE DELL'AREA DI SOSTA CAMPER SITA IN LOCALITA' VOLLON e GESTIONE AUTORIMESSA INTERRATA DEL CAPOLUOGO

1. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente concessione ha per oggetto l'affidamento:

- del servizio di gestione dell'area di sosta camper di proprietà comunale sita in località Vollon finalizzata ad offrire un punto di riferimento con disponibilità e reperibilità h24 per tutti i camperisti che raggiungono il Comune di Brusson;
- del servizio di gestione e assistenza del parcheggio coperto sito in Piazza del Municipio (livello -1 dell'autorimessa interrata) finalizzata a garantire assistenza e reperibilità h24 agli utenti delle aree di stallo poste all'interno.

2. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione viene stabilita **in 3 anni dal 15/06/2026 al 14/06/2029** senza bisogno di disdetta e preavviso.

Al termine della concessione il gestore si obbliga a riconsegnare gli immobili, nello stato in cui gli sono stati consegnati, comprensivi delle migliorie apportate durante il periodo di concessione.

Allo scadere della presente concessione, il contratto potrà essere prorogato, alle condizioni definite dal presente schema di concessione. Nelle more dello svolgimento della procedura di gara per l'aggiudicazione del successivo contratto di concessione.

3. CANONE DELLA CONCESSIONE

3 Fatture (una al 30 giugno, 30 settembre e 31 dicembre)

L'affidamento del servizio di gestione e manutenzione dell'area di parcheggio camper e del parcheggio coperto sito in Piazza del Municipio comporta il pagamento da parte del concessionario di un canone annuo il cui importo sarà determinato in base agli incassi derivanti dall'erogazione del servizio all'utenza e in misura percentuale pari al 50% degli stessi (OLTRE IVA) dovrà essere corrisposto TRE VOLTE L'ANNO entro il ventesimo giorno del mese successivo al quadrimestre

4. TARIFFE

Le tariffe per l'uso dell' "Area sosta camper" e dell'autorimessa interrata oggetto della concessione, sono quelle massime applicabili, così come previste dalla Deliberazione di G.C. n. 119 del 27.11.2026.

Il concessionario non può in alcun modo procedere con l'aumento delle tariffe senza prima aver preso accordi con l'Amministrazione comunale.

5. AMMONTARE DELLA CONCESSIONE

Il soggetto gestore assume a proprio carico tutti gli oneri gestionali. Ad esso competeranno pertanto tutte le entrate derivanti dall'uso della struttura affidata in gestione eccetto la tassa di soggiorno.

Il valore della concessione viene calcolato secondo la stima dei ricavi derivanti dalla gestione dell'area di sosta per la durata complessiva della concessione. Il valore della concessione per la durata dei tre anni è pari a € 75.000 minimo con IVA 22% (*esclusa o inclusa*- da definire).

Il soggetto gestore si impegna altresì a presentare annualmente al Comune, unitamente al canone entro il 31 dicembre di ogni anno, il rendiconto consuntivo economico della gestione relativa all'anno precedente, i dati di affluenza, del fatturato e delle manutenzioni eseguite.

6. ESECUZIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'AREA CAMPER e DELL'AUTORIMESSA INTERRATA IN PIAZZA DEL MUNICIPIO-

Area Camper- Gestione

L'area è affidata nello stato di fatto in cui si trova che deve essere obbligatoriamente accertato a mezzo sopralluogo.

Durante la sosta i veicoli devono poggiare al suolo esclusivamente con le ruote, non emettere deflussi propri e non occupare gli stalli in misura eccedente il proprio ingombro.

L'area di sosta deve essere:

- mantenuta in modo da permettere l'agevole accesso da parte dei veicoli
- sempre pulita in modo da permettere un corretto deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;
- indicata con appositi segnali stradali e segnaletica orizzontale.

Il gestore, nel rispetto di quanto sopra esposto, sarà chiamato a svolgere in piena autonomia di impresa, in proprio, con propri mezzi e personale dipendente od incaricato, le seguenti attività:

- gestione da remoto della cassa automatica permettendole un ripristino tramite Connessione Dati;
- gestione da remoto delle barriere per apertura e chiusura di esse tramite chiamata o SMS;
- Kit aggiornamento barriere per la gestione domotica delle stesse da remoto;
- Installazione di almeno N.3 videocamere per verificare da remoto cosa accade all'interno dell'area garantendo una maggiore assistenza all'utente;
- Reperibilità telefonica tramite numero verde H.24;
- Interventi in caso di problematiche in massimo 24 ore;
- Controllo e rendicontazione della contabilità;
- Presa in carico della posizione Pos con annessi tutti i costi sia di fisso che di transazioni compresi i costi di gestione relativi alla gestione del contante ivi inclusi conta e riversamento con servizio di riscossione delle tariffe presso apposita biglietteria ubicata presso l'area camper o a mezzo di procedura automatizzata;
- Ricarica rendi-resto;
- Consumabili;
- Manutenzione ordinaria dell'Area per ricambi "elettronici" riguardanti l'impianto e il camper service;
- Aggiornamenti a carico del gestore sia del sw che del Pos;
- assolvimento degli adempimenti fiscali relativi alla ricevuta fiscale da rilasciare ad ogni utente e relativa conseguente tenuta dei registri dei corrispettivi soggetti IVA;
- Partecipazione alla fiere di settore internazionali con grafiche a voi riservate;
- Creazione del sito www.areacamperbrusson.it;

- Tutte le utenze rimangono a carico del Comune **ad eccetto del contatore elettrico preso in carico dal gestore;**
- Rimangono a carico del comune tasse e gestione dei rifiuti.

Sono inoltre richiesti, quale ulteriore specifica di quanto sopra:

- pulizia giornaliera dell'area con mantenimento di corrette condizioni igieniche mediante svuotamento e ricollocazione dei contenitori/cestini di raccolta rifiuti presenti sull'area;
- pulizia giornaliera e disinfezione con idonei prodotti igienizzanti e sanificanti, da fornirsi a cura del concessionario, delle fosse di scarico liquami;
- predisposizione e rifornimento, quando necessario, cassetta di primo soccorso;
- apertura dell'area camper tenendo conto che il servizio è gestito tramite automazione con garanzia dei seguenti servizi:
 - erogazione acqua ed energia elettrica;
 - manutenzione pozzetto scarico liquami;
 - assistenza da remoto in caso di malfunzionamento delle automazioni (sbarre d'ingresso, cassa automatica ecc...).
- manutenzione ordinaria di tutta l'area;
- provvedere ad un idoneo sistema di trasmissione degli arrivi e delle presenze alla azienda di promozione turistica competente ai fini della rilevazione statistica del movimento turistico regionale;
- garantire con polizza assicurativa la copertura dei danni derivanti dall'esercizio dell'attività di che trattasi;
- individuazione di almeno n° 4 spazi di sosta camper per soggetti portatori di handicap e muniti di certificazione rilasciata ai sensi della L. 104/1992 e s.m.i. con sosta concessa a titolo gratuito per il periodo massimo di sosta concessa;
- applicazione del corretto inquadramento, trattamento economico, copertura assicurativa e previdenziale nei confronti del personale impiegato;
- versamento dell'imposta di soggiorno secondo le scadenze di legge;
- manutenzione del verde;
- passaggio da parte di un operatore almeno N.2 volte al giorno nei periodi di maggiore flusso;
- manutenzione ordinaria di pulizia dei componenti elettronici del sistema di automatizzazione e camper service per una maggiore fruibilità del servizio.

Area camper- Interventi a carico del gestore-

Il gestore si farà carico della sistemazione ed eventuale sostituzione delle colonnine di ricarica elettrica. Qualora quelle in dotazione non fossero più funzionanti od obsolete. Il Comune ha di recente installato tre nuove colonnine di ricarica elettrica. Le restanti nove potrebbero necessitare di sostituzione o messa a norma.

Le migliorie che il gestore intende apportare durante tutta la durata della concessione, dovranno essere preventivamente concordate con il Comune la cui decisione di concedere o meno il permesso rimane insindacabile.

Il Comune si riserva nell'arco dell'anno (nel periodo invernale) di utilizzare l'area per 7 giorni senza dover riconoscere nessun rimborso.

Alla scadenza della concessione, eventuali migliorie, resteranno acquisite al Comune senza obbligo di compenso in favore del concessionario, se non diversamente concordato

Autorimessa interrata

Il gestore dovrà garantire:

- un nuovo sistema di automatizzazione di nuova generazione avente due barriere (una per gestire gli ingressi ed una per gestire le uscite) tipo quello denominato Smart In Out” che garantirà anche gli accessi degli abbonati.
- attivare un numero verde per poter interloquire con il cliente in caso di necessità h24.
- due batterie tampone per il normale funzionamento delle barriere in caso di black-out.
- Nuova installazione di un sistema con 2 videocamere per verificare da remoto cosa accade all’interno dell’area garantendo una maggiore assistenza all’utente.
- Intervento di un operatore per la verifica del funzionamento di tutto il parcheggio e normale manutenzione a cadenza ogni 7 giorni o tutte le volte necessarie;
- Assistenza h24 telefonica per l’ingresso, l’uscita ed eventuali problematiche nel pagamento;
- Segnalazione di eventuali danni accidentali o atti vandalici verranno comunicati tempestivamente al Comune;
- Intervento entro 24 ore per la risoluzione di malfunzionamenti all’impianto nel caso sia comunque garantita la fruibilità del parcheggio tramite comandi remoti;
- Intervento entro 5 ore per la risoluzione di malfunzionamenti che bloccano l’ingresso o l’uscita del parcheggio, non risolvibili da remoto;
- mantenuta in buono stato di visibilità la segnaletica orizzontale e verticale;
- Presa in carico della posizione Pos con annessi tutti i costi sia di fisso che di transazioni compresi i costi di gestione relativi alla gestione del contante ivi inclusi conta e riversamento;

Si precisa che:

- Sono inclusi tutti i pezzi di ricambio necessari per il corretto mantenimento del parcheggio
- Utilizzo delle 2 telecamere nuove su smartphone;
- Sono inclusi tutti gli aggiornamenti del POS;
- Sono incluse tutte le ore di manodopera per riparazioni o aggiornamenti come ai punti sopra elencati;
- Sono inclusi eventuali aggiornamenti sw del sistema;
- Sono esclusi eventuali costi di linee telefoniche fisse, energetiche e simili;
- Alla fine del contratto gli impianti di telegestione e videosorveglianza rimarranno di proprietà del comune di Brusson.

Rientrano nella gestione dell’autorimessa tutti gli stalli del piano interrato ad oggi soggetti a pagamento con parcometro e con abbonamenti inferiore al mese.

7. ULTERIORI IMPEGNI ASSUNTI DAL GESTORE

Il gestore potrà offrire ulteriori servizi che integreranno la presente proposta e che se approvati dall’amministrazione faranno parte integrante del presente capitolato e saranno riportati in allegato.

8. ONERI CONTRATTUALI A CARICO DEL GESTORE

Al momento della stipula del contratto, l'appaltatore è tenuto a versare un'imposta di bollo il cui importo è determinato dalla tabella A dell'allegato I.4 del codice, di seguito riportata.

Fascia di importo contratto (valori in euro)	Imposta (valori in euro)
< 40.000	esente
≥ 40.000 < 150.000	40

Il contratto sarà soggetto a registrazione e ogni spesa per bolli, imposta di registro, diritti di segreteria e quant'altro dipendente dalla stipula del contratto sarà a carico dell'impresa.

9. GESTIONALI A CARICO DEL GESTORE

Sono a carico del soggetto gestore tutte le spese necessarie per il funzionamento e le attività di gestione dell'Area di sosta camper, nonché tutte le spese relative ai consumi di energia elettrica, acqua, (eventuali altre utenze quali gas, telefonia) e tariffa raccolta rifiuti i cui contratti devono essere direttamente intestati.

10. MANUTENZIONE ORDINARIA E MANUTENZIONE STRAORDIARIA

Sono a carico del soggetto gestore tutti gli interventi di manutenzione ordinaria dell'area e delle strutture, degli arredi, degli impianti, della segnaletica orizzontale e verticale, secondo quanto stabilito in termini generali dalle normative e tali da assicurare il perfetto stato di manutenzione e di conservazione, salvo la naturale usura del tempo.

Al Comune competono gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti, nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza. Nei casi d'urgenza il soggetto gestore potrà eseguire direttamente i lavori, esclusivamente previa autorizzazione del Responsabile del Servizio Tecnico del Comune che dovrà rilasciare il parere di congruità tecnica ed economica dell'intervento programmato comunicando le modalità del successivo rimborso delle spese a carico del Comune.

Il Soggetto gestore non potrà pretendere alcun risarcimento per interruzioni del servizio causate dai lavori autorizzati o eseguiti per conto dell'Amministrazione Comunale.

11. RESPONSABILITÀ E GARANZIE ASSICURATIVE

Il soggetto gestore è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento della struttura, dei rapporti con gli utenti/clienti, del proprio personale e con i terzi.

In relazione a quanto previsto dal precedente comma il soggetto gestore solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti.

Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso dell'area di sosta camper nonché delle attrezzature, strutture ed impianti in essa contenute, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il soggetto gestore in particolare:

- risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti all'area e alle strutture, attrezzature ed impianti in essa contenute per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio dell'area nonché delle strutture e attrezzature in essa contenute;
- risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività ricettiva svolta nell'area.

Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima dell'avvio dell'attività di gestione, il soggetto gestore dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

- una polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il Comune) e verso dipendenti con massimale non inferiore ad €.2.500.000,00.
- una polizza incendio con garanzia rischio locativo per un massimale pari a 2.000.000,00 all'importo stimato per la ricostruzione a nuovo della struttura

12. CLAUSOLE DI TRACCIABILITA' DEI FLUSSI

Ai sensi dell'articolo 3, commi 1 e 8, della legge n. 136 del 2010, gli operatori economici titolari della concessione, nonché i subappaltatori, devono comunicare alla Stazione appaltante gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati, anche se non in via esclusiva, comunicando immediatamente le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sui predetti conti. L'obbligo di comunicazione è esteso anche alle modificazioni delle indicazioni fornite in precedenza.

Tutti i movimenti finanziari relativi alla concessione dovranno essere tracciabili.

Ogni pagamento effettuato, deve riportare, in relazione a ciascuna transazione, il CIG e il CUP assegnato al contratto di concessione