

Prot. (vedi segnature telematica) del 15.07.2025 (riscontro al prot. 0012889 del 15.07.2025)

Risposte a richieste di chiarimenti in relazione all'Avviso pubblico per la stipula di contratto di concessione con valorizzazione dei locali ad uso brasserie e annessa area ludico sportiva, con oneri di gestione, in loc. Col de Joux

DOMANDA 1:

AVVISO PUBBLICO - Art. 1 punto 3 "La partecipazione al presente bando implica la conoscenza e l'accettazione, da parte dei concorrenti, non solo delle norme generali di contesto, ma anche di tutte le disposizioni particolari in esso contenute, nonché la conoscenza e l'accettazione, senza riserve, delle caratteristiche e condizioni del bene immobile proposto."

L'accettazione senza riserve esclude la possibilità di contestare vizi.

RISPOSTA:

L'avviso prevede che la partecipazione alla procedura di gara presupponga la piena conoscenza delle norme generali di contesto e di quelle particolari nonché la piena conoscenza e l'accettazione delle caratteristiche e delle condizioni del bene immobile proposto. L'obiettivo è quello di permettere al concorrente di conoscere in maniera completa e trasparente l'effettiva situazione degli immobili soggetti a concessione al fine di confezionare la propria proposta di valorizzazione degli stessi e di poter approntare in modo specifico e puntuale il piano economico finanziario di gestione. Per tale motivo è condizione necessaria alla partecipazione il preventivo sopralluogo da parte del partecipante, o di proprio delegato, come specificato all'art. 3 dell'avviso. Gli eventuali "vizi" rilevati, intendendosi tali le eventuali opere di mantenimento, adeguamento o miglioramento al patrimonio oggetto di concessione potranno eventualmente essere oggetto di proposta di valorizzazione, e come tale sottoposta a valutazione, ovvero potranno essere segnalati in sede di "verbale di consegna" quali elementi che si ritiene siano di competenza del Comune oppure in sede di offerta, se le criticità sono emerse già in occasione del sopralluogo. Resta inteso, che i beni devono essere consegnati dall'amministrazione funzionanti mentre gravano sul concessionario (ex art. 16, comma 4 della convenzione) l'esecuzione degli interventi per la gestione delle attività indicate nella proposta progettuale e in relazione ai beni oggetto della proposta e limitatamente agli stessi, l'operatore economico dovrà provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

DOMANDA 2:

AVVISO PUBBLICO - Art. 2

Punto 1 credo ci sia un errore perché è citato il Fg 36 ma è il 39. Nella premessa e nella bozza di contratto si parla di Fg. 36 mentre dalla planimetria catastale risulta il Fg.39.

RISPOSTA:

Si conferma trattarsi di errore. Il Foglio catastale è il 39. Nondimeno dalle planimetrie allegate risultano chiaramente gli immobili oggetto di concessione.

DOMANDA 3:

AVVISO PUBBLICO - Art. 2

Punto 2 "I beni saranno assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano..."

Dal mio punto di vista i beni assegnati devono essere installati e funzionanti, in particolare: gli impianti di risalita (tapis roulant, seggiovia), i mezzi battipista, la motoslitte, la ecc...

RISPOSTA:

I beni immobili sono assegnati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. In particolare:

1. La Brasserie è consegnata nelle attuali condizioni. La stessa è stata utilizzata per attività di somministrazione di alimenti e bevande fino alla stagione invernale 2023-2024.
2. L'area ludico sportiva (compresa zona laghetto e chalet) sono consegnate nelle attuali condizioni. Le strutture sono state utilizzate per attività aperte al pubblico nel corso dell'estate 2023.
3. La seggiovia è consegnata nelle attuali condizioni, comprensiva delle necessarie certificazioni di legge.
4. I tapis roulant sono consegnati nelle attuali condizioni. Gli stessi sono inutilizzati da alcuni anni e la loro funzionalità potrà essere valutata, in contraddittorio, in sede di montaggio.
5. Tutti i beni mobili indicati all'art. 2, comma 2 della convenzione sono concessi nello stato in cui si trovano. La loro funzionalità potrà essere valutata, in contraddittorio, in sede di montaggio e/o primo utilizzo e i relativi oneri manutentivi, qualora gli stessi non siano funzionanti, gravano sull'amministrazione comunale.

DOMANDA 4:

AVVISO PUBBLICO - Art. 2

Punto 3 "le utenze."

Durante la presa visione dei luoghi è emerso che non esiste un contatore dedicato al ristorante, chiedo chiarimenti in merito.

RISPOSTA:

Si conferma che, ad oggi, non esiste un contatore dedicato al ristorante per ragioni di carattere tecnico. Nondimeno è possibile contabilizzare separatamente il consumo della brasserie rispetto agli impianti. Pertanto, quantomeno in fase di avvio della concessione, sarà cura del Comune farsi carico della fornitura elettrica totale e contabilizzare i consumi della brasserie per il rimborso da parte del concessionario a condizioni da concordare. Resta inteso che, non appena possibile, il Comune e il Concessionario provvederanno ad attivare un POD indipendente, come previsto dall'art. 2, comma 3 dell'avviso e dall'art. 14 comma 1 della convenzione.

DOMANDA 5:

AVVISO PUBBLICO - Art. 4

Punto h "il rimborso all'amministrazione comunale delle spese per l'energia elettrica, laddove eccedenti limite di 50.000 euro annui."

Questo punto è da valutare in contraddittorio come specificato nell' Art 2 punto 3.

RISPOSTA:

La previsione dell'art. 2, comma 3 dell'avviso e dell'art. 14 commi 3 e 4 della convenzione ha l'obiettivo di fissare un tetto alle spese energetiche in capo al Comune, oltre il quale saranno attivate valutazioni in contraddittorio con il concessionario in relazione alla sostenibilità delle stesse in termini di opportunità e di convenienza. Pertanto, nell'ipotesi in cui le spese per l'energia elettrica superassero il tetto fissato, sarà onere delle parti rinegoziare i termini del contratto. Si precisa che le utenze per l'energia elettrica dell'impianto di risalita restano intestate all'amministrazione.

DOMANDA 6:

AVVISO PUBBLICO - Art.11

Dato che la consegna delle buste avviene a mano o tramite raccomandata, la domanda deve essere sottoscritta digitalmente come espresso?

RISPOSTA:

Trattasi di un refuso, la sottoscrizione, nell'ipotesi di consegna a mano del plico, deve essere in formato analogico. Considerata la natura "non telematica" della procedura la documentazione di gara deve essere sottoscritta in firma autografa con allegata copia di documento di identità in corso di validità del sottoscrittore.

DOMANDA 7

AVVISO PUBBLICO - BUSTA B

Punto 1 "l'indicazione puntuale degli arredi da fornire presso le due strutture, con il relativo inventario e i costi dettagliati "

Chiedo chiarimenti a riguardo (quali sono le 2 strutture, ristorante e chalet informativo?)

RISPOSTA:

Per strutture si intendono la Brasserie e lo chalet (composto da due locali: chalet informativo e chalet ex sci club).

DOMANDA 8

AVVISO PUBBLICO - BUSTA B

Punto 3 "l'elaborazione di un progetto gestionale dettagliato, declinato nel periodo di durata del contratto." Cosa si intende per progetto gestionale? È sufficiente una relazione?

RISPOSTA:

Il progetto gestionale dovrà essere composto da:

- Relazione generale
- Progetto tecnico

Secondo le specifiche indicate a pagina 8 dell'avviso.

DOMANDA 9

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 2

Punto 1 mappale 551 (chalet punto info).

Chalet informativo + chalet Zerbion? Da mappale è un corpo unico.

RISPOSTA:

Lo chalet è composto da due locali: chalet informativo e chalet ex sci club. Entrambi fanno parte della concessione.

DOMANDA 10

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 2

Punto 2 - "mezzi battipista, ecc... disponibili nello stato in cui si trovano"

Vorrei avere la garanzia che tali mezzi siano funzionanti in ogni componente e che siano revisionati o di poter verificare la loro funzionalità.

RISPOSTA:

Come già specificato tutti i beni mobili indicati all'art. 2, comma 2 della convenzione sono concessi nello stato in cui si trovano ma devono essere funzionanti. Si precisa, quindi che ciò che viene consegnato non è nuovo e deve venire accettato come tale, ma deve essere in condizione di

funzionare. La funzionalità dei beni potrà essere valutata, in contraddittorio, in sede di montaggio e/o primo utilizzo. Il Comune dovrà farsi carico delle manutenzioni straordinarie necessarie per il loro primo ripristino, in funzione del loro utilizzo collegato alle specifiche minime richieste.

DOMANDA 11

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 3

Punto 2 per Immobile quale si intende? Tutti quanti?

RISPOSTA:

Per immobile si intende l'intero compendio immobiliare.

DOMANDA 12

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 3

Punto 3 "Il Concessionario dichiara di essere a conoscenza della situazione in cui versa l'Immobile dal punto di vista energetico nonché dello stato degli impianti e che provvederà, a sua cura e spese, a renderlo conforme a quanto previsto dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia."

RISPOSTA:

Nel comma 3 si intende che rimane in capo al concessionario l'adeguamento degli impianti a seguito delle eventuali migliorie o opere di valorizzazione che il concessionario apporterà agli stessi, secondo quanto previsto nell'offerta.

Viene, in ogni caso, escluso ogni obbligo di manutenzione in relazione agli impianti di risalita.

DOMANDA 13

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 3

Punto 4 "Il Concessionario rinuncia ad ogni garanzia, ivi compresa quella di conformità degli impianti, da parte dell'Amministrazione comunale e ad ogni azione nei confronti della stessa per eventuali vizi o difetti dell'Immobile e dei beni mobili accessori, manlevando e tenendo indenne l'Amministrazione comunale stessa da ogni responsabilità e/o onere al riguardo."

Riguardo al punto 3 e al punto 4, richiedo da parte dell'amministrazione comunale le garanzie di conformità degli impianti nonché le certificazioni previste le messe a norma vigenti ed eventuali cambiamenti normativi futuri, dal punto di vista energetico, impiantistico (idrico ed elettrico) e strutturale di tutti gli immobili: ristorante, chalet informativo, rimessa mezzi battipiste, locale sala controllo seggiovia.

RISPOSTA:

Si conferma che gli immobili comunali sono provvisti di tutte le garanzie di conformità previste per legge. Qualora, in sede di consegna degli immobili, si verifichi l'assenza delle necessarie certificazioni il concessionario è tenuto a segnalarlo e il Comune dovrà provvedere, a propria cura e spese e in tempi congrui a sanare la situazione. Rimane in capo al concessionario la responsabilità dell'adeguamento degli impianti a seguito delle eventuali migliorie o opere di valorizzazione che lo stesso apporterà ai beni mobili ed immobili, secondo quanto previsto nell'offerta.

DOMANDA 14

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 7

Punto 2 manutenzione straordinaria

RISPOSTA:

Si intende la manutenzione straordinaria delle opere previste nella proposta progettuale mentre rimane in capo al concessionario la manutenzione ordinaria dei beni immobili e mobili oggetto di concessione nonché la manutenzione straordinaria degli stessi per cause imputabili a negligenza o uso improprio da parte del concessionario, rimanendo altrimenti la manutenzione straordinaria in capo al Comune.

DOMANDA 15

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 16 Manutenzione ordinaria e straordinaria

Punto 1 "A far data dalla sottoscrizione del Verbale di Consegna, e fatto salvo quanto previsto al precedente art. 10, comma 2, il Concessionario assume l'obbligo di provvedere, a propria esclusiva cura, spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'Immobile pre e post realizzazione degli Interventi e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, tenendo conto del programma delle manutenzioni"

Ritengo di non potermi assumere l'obbligo di provvedere alla manutenzione straordinaria degli immobili, degli impianti di risalita e dei beni mobili quali ad esempio mezzi battipista, (sono consapevole del fatto che sia i mezzi battipista che gli impianti di risalita hanno dei costi di manutenzione straordinaria che non sarei in grado di affrontare)

Peraltro al punto 5 dello stesso articolo si evidenzia che: "La violazione degli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Concessionario comporta la decadenza dalla concessione e il Concessionario è tenuto al pagamento di una penale pari all'ammontare della cauzione definitiva, salvo il diritto per l'Amministrazione comunale al risarcimento del maggior danno.

RISPOSTA:

Si intende la manutenzione straordinaria delle opere previste nella proposta progettuale mentre rimane in capo al concessionario la manutenzione ordinaria dei beni immobili e mobili oggetto di concessione nonché la manutenzione straordinaria degli stessi per cause imputabili a negligenza o uso improprio da parte del concessionario, rimanendo altrimenti la manutenzione straordinaria in capo al Comune. In relazione ai mezzi battipista, portati ad esempio, rimane in capo al Comune la loro manutenzione straordinaria, fatto salvo che si comprovi negligenza o errato utilizzo da parte del concessionario.

DOMANDA 16

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art.17

Punto 7 "Tutte le imposte e tasse di esercizio della gestione saranno a carico del Concessionario al quale spetterà l'obbligo di provvedere alle relative pratiche con gli uffici competenti per la denuncia e il pagamento delle stesse. Sono egualmente a carico del Concessionario le tasse, tariffe e imposte locali e nazionali gravanti sull'Immobile, che non competano al proprietario."
Quali sono?

RISPOSTA:

Rimane a carico del proprietario l'IMU mentre sono a carico del concessionario la TARI e la tariffa del Servizio Idrico Integrato, oltre a eventuali tributi collegati all'attività di somministrazione di alimenti e bevande o di gestione dell'area ludico sportiva. Infine rimangono a carico del

concessionario le utenze, con l'eccezione della fornitura elettrica degli impianti, secondo quanto espressamente previsto.

DOMANDA 17

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art.17

Punto 8 "Custodia e vigilanza dell'immobile e delle attività ivi svolte.

Da approfondire., in quanto ci saranno dei periodi di bassa stagione con chiusura dell'attività dove non sarà possibile vigilare sull'immobile.

RISPOSTA:

Si precisa che gli oneri di custodia non si devono intendere per custodia fisica continua. Nei periodi di chiusura il concessionario potrà attivare sistemi di sorveglianza a distanza degli immobili (es telecamere) e dovrà attivare tutte le azioni necessarie per comunicare all'utenza la chiusura delle piste specificando che l'eventuale utilizzo è vietato e rimane in capo all'utilizzatore non autorizzato ogni relativa e conseguente responsabilità.

DOMANDA 18

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 20

La richiesta di cauzione a garanzia espressa è troppo vincolante, l'impegno economico è troppo gravoso, non lo ritengo equilibrato.

RISPOSTA:

E' possibile attivare polizze assicurative che coprono importi elevati con un esborso sostenibile. La cauzione richiesta non pare eccessiva visto che il contratto in parola è di lunga durata ed ampio respiro.

DOMANDA 19

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 23

Punto 2 e 3, evidenzio con riferimento all'articolo 3 punto 4 che non solo all'atto della ripresa in consegna ma anche nell'atto di concessione l'immobile dovrà risultare in buono stato di manutenzione come già specificato.

RISPOSTA:

Si rimanda a quanto già specificato alla risposta n. 10, in relazione all'art. 2, comma 2.

DOMANDA 20

CONTRATTO DI CONCESSIONE - Art. 26 Recesso del concessionario.

Molto restrittivo. Il periodo di 15 anni è sufficientemente lungo per un ricco progetto nel quale potersi esprimere al meglio, detto ciò potrebbero insorgere problemi di natura sconosciuta e vorrei avere la possibilità di svincolarmi con modalità meno gravose economicamente, tenendo conto anche che gli investimenti previsti saranno concentrati nei primi anni.

RISPOSTA:

Al fine di tutelare l'Amministrazione si è ritenuto necessario impedire il recesso nei primi tre anni che, presumibilmente, saranno quelli in cui si concentreranno la maggior parte degli investimenti. In caso di recesso anticipato le parti potranno eventualmente concordare l'eventuale penale, anche in relazione agli investimenti effettivamente già realizzati utili alla valorizzazione del patrimonio

comunale. Non è possibile per l'ente pubblico azzerare il rischio imprenditoriale che, in forza di legge, deve rimanere a carico del concessionario.

DOMANDA 21

Evidenzio che sulla piantina del ristorante c'è scritto "locale caldaia non funzionante." Cosa significa?

RISPOSTA:

Si tratta di un refuso. La caldaia è funzionante.

DOMANDA 22

Nelle planimetrie sono evidenziate solo le zone di proprietà comunali e non quelli privati in concessione.

RISPOSTA:

Le zone indicate sono quelle di proprietà comunale poiché la disponibilità delle aree private è attualmente in fase di concertazione.

DOMANDA 23

Si può valutare di pagare la tassa sui rifiuti solo per il periodo di apertura e non annualmente?

RISPOSTA:

Non è previsto il pagamento per i soli periodi di apertura poiché in contrasto con le disposizioni dell'art. 1, c. 641 della L. 147/2013.

DOMANDA 24

Come previsto dalla normativa italiana sull'accessibilità dei locali pubblici per aprire un ristorante è necessario avere un bagno per disabili dato che non è presente?

RISPOSTA:

Qualora non previsto nelle opere di miglioria/valorizzazione in capo al concessionario sarà cura del Comune provvedere all'adeguamento, eventualmente anche in via provvisoria, per il rispetto delle norme sull'accesso ai disabili.

DOMANDA 25

In questo bando non si parla degli impianti di risalita e dei lavori necessari (omologazione, adeguamenti per i pedoni ecc..) per il collaudo di rimessa in funzione e di tutte le autorizzazioni necessarie.

RISPOSTA:

I lavori di adeguamento e le relative omologazioni sono a carico del Comune.

DOMANDA 26

Dal sopralluogo effettuato risulta che nell'inventario mancano il cuoci pasta e i relativi cestelli.

Il ristorante è stato invaso dai topi e probabilmente necessita di una disinfestazione.
Non ho avuto modo di verificare il funzionamento delle varie attrezzature del bar e della cucina.
Ho constatato che la cabina elettrica situata nella rimessa dei mezzi battipista non è in buono stato.

RISPOSTA:

In sede di presa in carico degli immobili le eventuali problematiche dovranno essere segnalate in modo da addivenire ad una congrua soluzione delle stesse. L'amministrazione comunale deve consegnare i beni in modo che siano idonei all'uso.

DOMANDA 27

Nella premessa dell'avviso è specificato che il proponente garantirebbe la gestione degli impianti con personale proprio, non è specificato nulla riguardo il direttore d'esercizio.

RISPOSTA:

Nel personale si intende compreso anche il direttore d'esercizio che rimane, pertanto, a carico del concessionario (nel ruolo di dipendente o collaboratore esterno).

DOMANDA 28

Si richiede il primo sfalcio e la manutenzione di ringhiere e parti in legno per la consegna al momento danneggiate.

RISPOSTA:

Qualora non previsto nelle opere di miglioria/valorizzazione in capo al concessionario, in sede di presa in carico degli immobili le eventuali problematiche dovranno essere segnalate in modo da addivenire ad una congrua soluzione delle stesse. L'amministrazione comunale deve consegnare i beni in modo che siano idonei all'uso.

Le risposte ai quesiti sono fornite dal RUP, dott. Riccardo Mantegari.