



Comune di Loano
(Provincia di Savona)

Il Comune di Loano possiede a titolo di proprietà un'area camper sita tra via Montocchio e via Fornaci iscritta a catasto al foglio 16/A mappale 1899 idonea ad ospitare 44 piazzole attrezzate, munita di wc e locale ad uso ufficio.

In considerazione del fatto che l'Amministrazione ha risolto per inadempimento il precedente contratto di concessione si rende necessario dar corso all'espletamento di nuova procedura per l'affidamento in concessione per 10 anni.

PREVISIONE DEGLI OBBLIGHI GESTIONALI

Al fine di garantire la corretta gestione dell'area si rendono necessarie le seguenti operazioni:

1. l'area è affidata nello stato di fatto in cui si trova che deve essere obbligatoriamente accertato a mezzo sopralluogo. Per la vigente normativa regionale (L.R. 12 novembre 2014 n. 32 e relative disposizioni di attuazione) l'area di sosta deve possedere i seguenti requisiti minimi:

- servizio di accettazione garantito dalle ore 6 alle ore 24 anche tramite reperibilità telefonica;
- sistema di rilevazione degli orari di arrivo e partenza degli ospiti;
- servizio igienico dotato di lavabo, wc, bidet e doccia dotata di piatto doccia attrezzato per portatori di handicap (1 wc ogni 30 ospiti, 1 lavabo ogni 30 ospiti e 1 lavello per stoviglie ogni 10 piazzole);
- un erogatore di acqua potabile;
- impianti e attrezzature previsti dall'articolo 185, comma 77 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e s.i.m. e dall'articolo 378 del decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada);
- sistema di illuminazione dei varchi e degli accessi, dei servizi igienici e dei relativi percorsi di accesso, tale da consentire la fruibilità notturna in sicurezza;
- carta dettagliata del territorio e dei servizi ottenibili nella zona, esposta all'ingresso dell'area: linee e stazioni ferroviarie, fermate di autobus locali e di linea, stazioni di rifornimento carburante, officine, soccorso stradale, farmacie, presidi sanitari, ospedali, ufficio postale, punti di informazione e assistenza turistica.

E' fatto obbligo all'aggiudicatario di assicurare l'allestimento di tutte le attrezzature e i manufatti finalizzati a garantire la messa a disposizione dei requisiti minimi così come previsti dalla vigente normativa.

2. La sosta dei caravan e degli autocaravan nelle aree di sosta è permessa per un periodo massimo di 36 ore nell'arco di 7 giorni consecutivi.

3. 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.

4. Il gestore dell'area di sosta deve tenere un registro per l'annotazione delle targhe dei veicoli e dei periodi di sosta.

5. L'area di sosta deve essere:

- mantenuta in modo da permettere l'agevole accesso da parte dei veicoli, il deflusso delle acque meteoriche e non dare origine a sollevamento di polvere;
- opportunamente dimensionata in relazione al minor impatto ambientale possibile;
- 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:

a. pulizia giornaliera dell'area con mantenimento di corrette condizioni igieniche mediante svuotamento e ricollocazione dei contenitori RSU presenti sull'area;

b. pulizia giornaliera e disinfezione con idonei prodotti igienizzanti e sanificanti, da fornirsi a cura del concessionario, delle fosse di scarico liquami;

c. taglio o diserbamento erbacce, spollonatura degli alberi e interventi irrigui su piante e siepi;

d. servizio di riscossione delle tariffe presso apposita biglietteria ubicata presso l'area camper o a mezzo di procedura automatizzata. Le tariffe da applicare all'utenza sono quelle approvate dall'Amministrazione comunale che dovrà previamente deliberarne ogni eventuale modifica. L'attuale tariffa giornaliera, come risulta da deliberazione di Giunta Comunale n. 119 del 23/11/2022, è stabilita in € 15,00 per ogni veicolo fruitore dell'area camper.

Il gestore avrà facoltà di:

- applicare riduzioni sulla tariffa stabilita dal Comune in misura contenuta entro il 30% nei periodi in cui l'utenza è più ridotta (posti di sosta occupati inferiori al 70% della disponibilità);
- fare abbonamenti prepagati per più giorni di sosta stabilendo il valore degli abbonamenti medesimi in proporzione con una riduzione della tariffa oraria giornaliera non superiore al 30%.

Tutti i proventi inerenti lo svolgimento della gestione sono di esclusiva competenza del gestore e verranno trattenuti dal medesimo. Non è dato pretendere alcunché dal gestore qualora a causa di avverse condizioni meteo non risulti possibile utilizzare l'area.

Gli utenti dovranno corrispondere l'importo tariffario su base giornaliera:

- nel giorno di arrivo e nel giorno di partenza se questa avviene dopo le ore 10:00 di mattina;
- per ogni giornata di presenza.

e. apertura dell'area camper tenendo conto che:

in caso di gestione con personale:

- dovrà essere assicurata la presenza di operatori presso l'area camper per almeno n. 8 ore giornaliere, indicativamente dalle ore 8:00 alle ore 12:00 e dalle ore 16:00 alle ore 20:00 di ogni giornata nei seguenti periodi:

- vacanze pasquali (indicativamente n. 1 settimana);
- festività del 25/04 – 01/05 – 02/06 – 01/11 - 08/12 ed eventuali giornate di "ponte" connesse alle festività;
- dal 15/06 al 30/09;
- vacanze natalizie (indicativamente dal 20/12 al 06/01);
- dalle ore 20:00 alle ore 23:00 di venerdì, sabato, domenica;
- assicurando per tutte le n. 8 ore la presenza almeno di un addetto alla sorveglianza.

- andrà garantita negli altri periodi, residuali rispetto a quelli sopra indicati, l'apertura delle aree di sosta a seguito delle richieste telefoniche che perverranno al gestore negli orari in cui non è assicurata la presenza degli operatori presso l'area di sosta. A tal fine presso l'area di sosta

camper dovrà essere esposto il cartello con l'indicazione di almeno n. 2 numeri telefonici di riferimento, così come sul sito internet comunale con obbligo di aggiornamento anche ai fini della pronta reperibilità per la protezione civile e la pubblica sicurezza;

in caso di gestione automatizzata (senza presenza di personale):

- il servizio potrà essere gestito parzialmente o totalmente tramite automazione con garanzia dei seguenti servizi:

- servizio di cassa;
- erogazione acqua ed energia elettrica;
- servizi igienici, lavatoio e doccia;
- manutenzione pozzetto scarico liquami;
- assistenza da remoto in caso di malfunzionamento delle automazioni (sbarre d'ingresso, cassa automatica ecc...).

La presenza di operatori in loco nei periodi di maggiore affluenza turistica (a mero titolo esemplificativo, nei fine settimana della stagione estiva o in occasione di eventi culturali di particolare rilievo) costituirà punteggio aggiuntivo in sede di valutazione del progetto tecnico.

f. pulizia e piccola manutenzione ordinaria dell'area;

g. attività relative all'accesso all'area e alla prenotazione: l'accesso all'area camper è subordinato alla prenotazione, che consiste nella registrazione dei dati anagrafici, recapito telefonico del conducente, numero di targa e modello del veicolo, durata della sosta e orario presunto di arrivo. Il gestore provvede ad un idoneo sistema di prenotazione e alla trasmissione degli arrivi e delle presenze alla azienda di promozione turistica competente ai fini della rilevazione statistica del movimento turistico regionale.

h. consegna, ad ogni proprietario o conducente di camper in sosta, di apposita ricevuta fiscale/contrassegno di sosta autorizzata, a seguito di avvenuto pagamento anticipato della tariffa prevista, preavvertendo l'utente che la ricevuta/contrassegno dovrà risultare esposta in modo ben visibile sull'automezzo ai fini delle opportune verifiche e controlli; la ricevuta fiscale dovrà essere rilasciata per ogni giorno di presenza e non dovrà essere cumulativa di più giornate, fatti salvi casi particolari autonomamente e specificatamente disciplinati;

i. versamento di oneri relativi al consumo di energia elettrica e di acqua dell'area sosta camper;

j. versamento di oneri relativi al pagamento TARI, per i rifiuti solidi urbani prodotti;

k. consegna di badge, di un codice o altro dispositivo, per entrata/uscita dall'area ad ogni utente a inizio periodo di sosta;

l. garantire con polizza assicurativa la copertura dei danni derivanti dall'esercizio dell'attività di che trattasi.

m. assolvimento degli adempimenti fiscali relativi alla ricevuta fiscale da rilasciare ad ogni utente e relativa conseguente tenuta dei registri dei corrispettivi soggetti IVA;

n. rispetto, applicazione e vigilanza del regolamento comunale che disciplina l'istituzione, le finalità e le condizioni di accesso relativamente alle aree di sosta camper;

o. controllo delle aree di sosta mediante almeno tre telecamere a circuito chiuso con visualizzazione e registrazione presso il Comando di polizia locale. L'onere di manutenzione ovvero acquisto in caso di vetustà/deterioramento di quelle esistenti ed installazione è a carico del gestore e le attrezzature, al termine della gestione, resteranno di proprietà del comune di Loano senza che l'affidatario possa pretendere alcunché;

p. accoglienza in apposito spazio ad essi riservato ed ubicato all'interno dell'Area di n. 2 mezzi di ditte/operatori di Spettacoli viaggianti autorizzati ad operare in Loano: sono consentiti l'ingresso e la sosta esclusivamente e tassativamente dei mezzi la cui proprietà sia del soggetto

titolare dell'autorizzazione rilasciata dal Comune di Loano per l'abilitazione allo svolgimento di spettacoli sul territorio comunale;

q. riserva di n. 1 spazio 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;

r. applicazione del corretto inquadramento, trattamento economico, copertura assicurativa e previdenziale nei confronti del personale impiegato;

s. mettere a disposizione l'area ed organizzare un piano operativo (che sarà oggetto di valutazione in sede di gara) in caso di eventi straordinari (es. terremoti ed alluvioni) che richiedono il ricovero della popolazione in aree protette e sicure;

t. adempimento degli obblighi relativi al versamento dell'imposta di soggiorno.

E' fatto carico al gestore di presentare ad inizio attività l'istanza di classificazione alla Regione Liguria ai sensi della vigente normativa nonché le necessarie istanze all'ASL e al Comune di Loano finalizzate all'apertura del servizio nonché a porre in essere tutte le precauzioni necessarie durante eventuali periodi di inattività dell'impianto per mettere in sicurezza le strutture permanenti ed evitare intrusioni di estranei.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO – STIMA DEI COSTI E RICAVI

Si riportano qui di seguito indicazioni di massima relative alle principali voci di costi e ricavi che potranno essere generati dal servizio di concessione sulla base degli obblighi gestionali definiti dal capitolato

Il conto fa riferimento a 10 anni di durata della concessione con facoltà del gestore di trattenere tutti i ricavi derivanti dalla gestione dell'area.

La stima dell'importo complessivo della concessione ha valore puramente indicativo e non costituisce alcuna garanzia di corrispondenti introiti del concessionario.

Si precisa che il piano economico finanziario di massima riportato non tiene conto degli effettivi servizi che offrirà il concessionario il quale si impegnerà a dimostrare la sostenibilità economica e ambientale della proposta progettuale allegando piano economico finanziario.

STIMA ENTRATE

Ci si riferisce alla possibilità dell'area di ospitare nelle piazzole camper.

In considerazione del fatto che è prevista una tariffa di 15 euro giornaliera con possibilità di praticare uno sconto del 30% in periodi di bassa stagione, è stata operata una stima di massima tenendo conto che si ipotizzano tutte le piazzole piene solo per 90 giorni e per 160 giorni si ipotizza una occupazione parziale a tariffa scontata:

IMPORTO AL GIORNO	PIAZZOLE OCCUPATE	GIORNATE	ENTRATE ANNUE
15	44	90	59.400
10	22	160	35.200
			94.600

Si ipotizza, altresì, una entrata di euro 5.000,00 annua da installazione di eventuale distruzione di alimenti/bevande

TOTALE ENTRATE ANNUE: 99.600

SPESE ANNUE

Descrizione	Costo orario	Costo totale
1.652 ore annue per custodia, pulizia, manutenzione	17,00 oltre iva	28.084
Antincendio		3.000
Enel/acqua		10.000
Tasse varie		1.000
Manutenzione ordinaria		7.000
Ammortamento investimenti		3.000
Manutenzione videocamere		1.000
Materiali pulizia		2.000
Varie		1.000
TOTALE		56.084

Si ipotizza di riservare un utile al gestore di 31.516 euro annui
Canone a base d'asta di 12.000 euro/annui al rialzo oltre iva.