

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO

PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL CENTRO DEI DUE PARCHI
SITO IN LOCALITA' ARQUATA DEL TRONTO (AP)

PREMESSA

Il Centro dei Due Parchi è un complesso immobiliare di proprietà del Comune di Arquata del Tronto, costituito dall'ex ospedale civile G. Papi e dall'attigua Casa Dottori, con relative pertinenze di seguito descritte.

Il complesso immobiliare è stato concesso in comodato gratuito dal Comune di Arquata del Tronto all'Ente Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga e all'Ente Parco Nazionale dei Monti Sibillini, con apposito atto, in data 31 gennaio 2001. I due Enti Parco, a loro volta, hanno sottoscritto un protocollo di intesa atto a definire i criteri per la gestione del Centro, approvando conseguentemente le linee guida per la suddetta gestione. Poiché il Comune di Arquata del Tronto presenta la caratteristica di eccezionale valore di essere ricompreso all'interno di due Parchi Nazionali, il Centro dei Due Parchi riveste una particolare funzione rappresentativa per quanto riguarda il sistema integrato delle aree protette e per questo i due Parchi Nazionali hanno voluto caratterizzarlo come Centro di Educazione e Formazione permanente.

Il Centro dei Due Parchi è stato affidato in gestione nel 2004. Il contratto di gestione in essere avrà termine il 15.10.2011.

PARTE I - OGGETTO DELL'APPALTO

ART.1 OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'affidamento in concessione della gestione del Centro dei Due Parchi descritto all'art. 4, secondo le modalità e finalità descritte nel bando e nel presente capitolato.

ART. 2 FINALITA' DELL'AFFIDAMENTO

La gestione del Centro deve essere coerente con le finalità istituzionali del Parco Nazionale dei Monti Sibillini e del Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga, e orientato prioritariamente ad attività di educazione e formazione allo sviluppo sostenibile.

In particolare, come indicato nel protocollo d'intesa sottoscritto dai due Enti Parco e secondo quanto previsto nelle linee guida per la gestione, approvate dagli stessi, il Centro dei Due Parchi dovrà caratterizzarsi come un Centro di Educazione Permanente, nel quale vengono svolte attività di formazione, di turismo sostenibile, di turismo scolastico e educativo, attività convegnistiche, di accoglienza e ricettività.

ART.3 COMITATO DI INDIRIZZO E VERIFICA

Come previsto dal protocollo d'Intesa il soggetto gestore sarà affiancato da un Comitato di indirizzo e verifica formato dai rappresentanti dei due Parchi e del Comune di Arquata del Tronto. Il comitato, nella sua funzione di indirizzo, avrà anche il compito di promuovere, in accordo e collaborazione con il soggetto gestore le forme di partenariato atte a garantire lo svolgimento di attività coerenti con gli obiettivi dell'affidamento, in particolare riguardo ai servizi di Fruizione e promozione del Centro.

ART.4 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare costa di due strutture distinte: l'edificio dell'ex ospedale civile G. Papi e l'attigua Casa dei Dottori, oltre alle pertinenze esterne. La Casa Dottori al momento è in fase di ristrutturazione.

EDIFICIO DELL'EX OSPEDALE

La struttura dell'ex ospedale civile G. Papi si sviluppa su una superficie complessiva di circa 910 m² utili e calpestabili, oltre 160 m² del piano interrato.

E' articolata in più piani serviti da un ascensore interno, di cui solo il 1° e il 2° riservati esclusivamente alle camere.

L'area esterna di complessivi m² 5.000 circa, completamente recintata con cancello di accesso, è costituita da una zona parcheggio antistante l'ingresso, da zone alberate e aree giardino incolto.

Piano interrato

Il piano interrato si compone di più locali di servizio, di cui due molto ampi, ad uso esclusivo di magazzino, arredati solo con 10 scaffalature metalliche con ripiani a giorno, oltre che di due bagni con annessi tre servizi doccia. In detto piano è presente anche il locale adibito a centrale termica accessibile solo dall'esterno.

Piano rialzato

Il piano rialzato, accessibile dall'esterno sia attraverso una scala che attraverso una rampa di ingresso, si articola in più aree:

1. Area centrale composta da:

- ✓ *Zona di ingresso-informazioni* arredata con 2 scrivanie-reception, 4 scaffali con ripiani a giorno, 2 poltroncine da ufficio, 2 lampade da tavolo e tende a lamelle verticali orientabili.
- ✓ *Zona di ingresso-ricezione visitatori* arredata con bancone reception, poltroncina e scaffale pensile di retrobanco con vani portachiavi, faretti alogeni da incasso.

- ✓ *Sala polifunzionale- convegni – conferenze* arredata con 50 poltroncine aggregabili, un tavolo convegno, 5 poltroncine direzionali, una pedana in legno rivestita in moquette e tendaggi in velluto pesante ignifugo.
- ✓ *Locali servizi ad uso pubblico di cui uno accessibile.*

2. Ala Ovest composta da:

- ✓ *Locale adibito ad ufficio con annesso bagno*, arredato con 1 scrivania, 1 cassettera, 1 piano porta-computer e porta-stampante, 3 poltroncine ufficio, 3 scaffali chiusi, 3 mobili classificatori-archivio, 1 lampada da tavolo, 1 plafoniera, 1 tenda a lamelle verticali orientabili.
- ✓ *3 Camere da 2 posti letto* ciascuna arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. Ciascuna camera è dotata di proprio bagno arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.
- ✓ *1 Ripostiglio di piano.*
- ✓ *Zona BAR e Sala Consumazione pasti* arredata con: 1 bancone bar dello sviluppo lineare di m. 3,50, 1 macchina da caffè, 1 mobile retrobanco, 1 pedana retrobanco, 9 tavoli quadrati per colazione, 36 sedie, 4 tende da finestra del tipo arricciato all'americana in poliestere ignifugo.
- ✓ 1 piccolo locale ricreativo di forma trapezoidale.

3. Ala Est composta da:

- ✓ *7 Camere da 2 posti letto* ciascuna arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. Ciascuna camera è dotata di proprio bagno arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.
- ✓ *1 Camera da 3 posti letto "accessibile"* arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. La camera è dotata di proprio bagno "accessibile" arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera, 1 maniglione ribaltabile, 1 maniglione verticale.
- ✓ 1 piccolo locale ricreativo di forma trapezoidale.

Piano primo

Il primo piano è accessibile sia con la rampa di scale che attraverso un ascensore.

E' composto da:

- ✓ *5 Camere da 2 posti letto* ciascuna arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. Ciascuna camera è dotata di proprio bagno arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.

- ✓ 1 Camera da 3 posti letto arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. La camera è dotata di proprio bagno "accessibile" arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.

Piano secondo

Il piano secondo è accessibile sia con la rampa di scale che attraverso un ascensore.

E' composto da:

- ✓ 5 Camere da 2 posti letto ciascuna arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. Ciascuna camera è dotata di proprio bagno arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.
- ✓ 1 Camera da 3 posti letto arredata con 1 armadio, 1 scrittoio, 1 poggiavalige, 1 appendiabiti, 2 letti aggregabili per formare letto matrimoniale, 2 comodini, 1 sedia, 2 materassi ortopedici a molle, 2 lampade, 2 mensole da parete, 1 plafoniera. La camera è dotata di proprio bagno "accessibile" arredato con 1 specchio rettangolare, 1 porta asciugamani, 1 portasalvietta per bidet, 1 portascopino d'appoggio, 1 poggiasapone per bidet, 1 poggiasapone per lavabo, 1 gancio a parete, 1 tendina di plastica per doccia e 1 plafoniera.

Essendo la struttura al momento gestita, al suo interno sono presenti arredi e allestimenti aggiuntivi, di proprietà dell'impresa concessionaria, che non sono oggetto di appalto.

EDIFICIO CASA DOTTORI

La struttura, posta in prossimità del cancello che delimita le pertinenze esterne sopra descritte, si sviluppa su tre piani, di cui soltanto due concessi dal Comune di Arquata in comodato agli Enti Parco. La superficie complessiva di circa 200 m² utili e calpestabili.

E' articolata in 3 piani (oltre al piano sottostrada). L'edificio è in fase di completamento. Verrà reso perfettamente utilizzabile il piano terra e potrà essere destinato a punto di valorizzazione e degustazione di prodotti tipici locali.

Le Planimetria del complesso immobiliare è a disposizione presso le rispettive sedi dei due Enti Appaltanti.

PARTE II - GESTIONE

ART. 5

GESTIONE DEL CENTRO DEI DUE PARCHI - SERVIZI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto gestore dovrà essere in grado di avviare le azioni formative, di turismo sostenibile, di turismo scolastico e educativo, attività convegnistiche e di accoglienza, nonché farsi promotore, in collaborazione con i due Enti Parco, di forme di partenariato, anche internazionali, con i soggetti gestori di aree protette, Università, Associazioni, Enti, operatori turistici, Fondazioni e altri soggetti che operino nell'ottica di uno sviluppo sostenibile, che si rendano disponibili a garantire lo svolgimento di alcune delle proprie attività presso il Centro dei due Parchi.

In particolare, dovranno essere garantite diverse tipologie di servizi connesse con la gestione del Centro, ivi compreso il servizio di ricettività:

1. SERVIZI TURISTICI

Il gestore dovrà garantire adeguati servizi di accoglienza e informazione turistica sia ai visitatori ospiti sia ai visitatori occasionali.

Attività di informazione: dovrà essere assicurato un servizio di front office qualificato e la diffusione gratuita del materiale fornito dagli Enti Parco, finalizzato ad informare i visitatori sulle attività e sulle caratteristiche salienti dei 2 Parchi, sulle opportunità di visita e di fruizione ecoturistica del territorio.

Vendita, del materiale educativo, divulgativo e commerciale prodotto dagli Enti Parco o da altri soggetti, ivi compresi prodotti agroalimentari e di artigianato locale, con le modalità e alle condizioni concordate con gli Enti.

Accoglienza: dovranno essere garantite presso il Centro attività di animazione culturale, organicamente collegate ai caratteri naturali, culturali, artigianali, agricoli del territorio, mirate a ottimizzare l'accoglienza dei visitatori e a valorizzare le peculiarità del territorio (mostre tematiche, esposizioni, proiezioni, ecc), privilegiando la partecipazione degli operatori locali.

Servizi per la fruizione: dovrà essere assicurata, secondo la normativa vigente e le indicazioni degli Enti Parco, l'organizzazione di attività di interpretazione naturalistica e di educazione ambientale; dovranno essere proposti attività e servizi di "vacanze attive" coerenti a una fruizione ecoturistica del territorio.

Promozione: dovrà essere garantita la promozione di tutte le attività e dei servizi offerti dal Centro dei Due Parchi. Tale promozione dovrà essere attuata in collaborazione con gli Enti Parco.

2. ATTIVITA' DI FORMAZIONE, DI EDUCAZIONE AMBIENTALE E CONVEGNISTICHE

Formazione: Attivazione di corsi di formazione in materia ambientale e di gestione delle aree protette (Almeno 1 corso l'anno)

Educazione Ambientale: Attivazione di almeno 2 programmi l'anno di educazione ambientale mirati al coinvolgimento e alla sensibilizzazione delle scuole, della popolazione locale e dei visitatori.

Convegnistica: Attivazione di almeno 2 seminari e/o convegni su tematiche inerenti lo sviluppo sostenibile.

Le iniziative sopra descritte potranno essere realizzate direttamente dal soggetto gestore o in collaborazione con gli Enti Parco e i soggetti partner.

3. ATTIVITA' RICETTIVA

Il gestore dovrà condurre l'attività relativa alla ricettività della struttura, ai sensi della Legge Regionale Marche n. 9/2006.

4. MONITORAGGIO

Il gestore dovrà garantire il monitoraggio costante delle presenze dei visitatori nel Centro, secondo le indicazioni che saranno fornite dagli Enti Parco e redigere rapporti statistici che permettano di definire le caratteristiche quali-quantitative del visitatore tipo, oltre che l'andamento dell'affluenza turistica nel Centro e nel territorio circostante.

Poiché l'edificio Casa Dottori è ancora in ristrutturazione, lo svolgimento dei servizi e delle attività sopra elencati ha come riferimento la struttura Ex ospedale e le pertinenze esterne.

ART. 6 APERTURA MINIMA

L'apertura del Centro dei Due Parchi dovrà essere assicurata per l'intero arco dell'anno. L'impresa aggiudicataria è tenuta, pena la risoluzione del contratto, a tenere aperto al pubblico le strutture continuativamente almeno dal 1° giugno al 30 settembre di ciascun anno, durante il periodo delle festività natalizie e pasquali di ciascun anno, salvo che vigenti disposizioni di legge o altre norme non prevedano una diversa durata. Indipendentemente dal servizio di ricettività, nei suddetti periodi va comunque garantita l'apertura al fine di assicurare l'attività di informazione e accoglienza ai visitatori per un orario minimo di 6 ore giornaliere, per non meno di 6 giorni alla settimana ed in ogni caso con il giorno di chiusura non coincidente con i giorni prefestivi e festivi.

Rimane sua insindacabile facoltà mantenere le strutture aperte per un più lungo periodo, secondo quanto egli indicherà nel piano generale di gestione.

Il gestore è comunque tenuto a osservare gli orari di apertura al pubblico vigenti nel Comune e a conformarsi alle norme che l'Amministrazione comunale disporrà al riguardo.

ART. 7 OBBLIGHI DEL GESTORE

In considerazione delle funzioni delle strutture, come delineate in premessa e nell'art.1, l'impresa aggiudicataria, ferma restando la sua autonomia imprenditoriale, dovrà operare in coerenza con le finalità dell'appalto e attenersi alle direttive generali formulate dal Comitato di indirizzo, anche al fine di garantire adeguati livelli di qualità dei servizi e di assicurarne la fruizione per tutti.

Sono a carico esclusivo dell'impresa:

1. la presentazione agli Enti del programma annuale di gestione che verrà valutato da un comitato di indirizzo e verifica
2. la presentazione agli Enti di una relazione annuale consuntiva delle attività svolte, come strumento per la verifica da parte del comitato di indirizzo e verifica, del programma svolto;
3. la corresponsione agli Enti Parco del canone quinquennale determinato sulla base d'asta maggiorata dell'importo di rialzo offerto, da versare secondo le modalità descritte al seguente art. 14;
4. tutti gli adempimenti relativi al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, nonché tutte le spese connesse alle utenze, a tutti i costi di gestione e comunque non riconducibili agli oneri assunti dai Parchi;
5. la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione;
6. le spese di voltura e/o allaccio delle utenze di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, le spese per qualsiasi altra autorizzazione, DIA o licenza per l'esercizio dell'attività, nonché il pagamento delle spese ordinarie connesse alle stesse, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla gestione delle strutture e comunque non riconducibili agli oneri assunti dai Parchi;
7. la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree esterne, dei mobili e delle attrezzature in dotazione ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione, con obbligo di segnalazione al Parco degli interventi di manutenzione straordinaria che si rendano necessari. Si precisa che la natura degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è definita nell'allegato 1 riportato in calce al presente capitolato;

8. le spese per l'eventuale sostituzione delle serrature delle porte di accesso;
9. la riconsegna in buono stato manutentivo, allo scadere del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili, delle attrezzature e di tutto quanto è stato fornito dal Parco, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;
10. il servizio di pulizia di tutti i locali interni del Centro dei Due Parchi, compreso il locale sempre aperto (previsto per i rifugi escursionistici dalla vigente normativa regionale), e delle aree esterne con una frequenza tale da garantire sempre un ottimo livello di pulizia;
11. la stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo art. 15;
12. ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi di intestazione temporanea delle licenze commerciali necessarie alla gestione delle strutture;
13. i costi dei beni mobili e delle attrezzature di cui non è dotata la struttura necessari per la gestione, il costo del personale e ogni altro costo non espressamente riconducibile agli oneri assunti dai Parchi;
14. i costi delle prestazioni e dei servizi offerti dal Centro dei Due Parchi e in particolare quelli relativi all'attività ricettiva, che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori previsti dalla vigente normativa regionale;

ART. 8

ATTUAZIONE DEL PIANO DI GESTIONE

L'impresa aggiudicataria realizza le attività e le azioni previste nel Piano di gestione, secondo la tempistica e le modalità ivi indicate. Eventuali ritardi e/o discostamenti da quanto previsto nel Piano di gestione vanno tempestivamente e adeguatamente motivati dal gestore, che è tenuto ad indicare azioni correttive e/o sostitutive di analogo rilievo. Ove si verificano situazioni di documentata inefficienza nella realizzazione delle azioni previste nel Piano, l'affidatario avvia la procedura di cui all'art. 17 (Penali) e, ove tali inefficienze permangono, la procedura di cui all'art.18 (Clausola risolutiva espressa).

ART. 9

ONERI DEL PARCO NAZIONALE DEI MONTI SIBILLINI E DEL PARCO NAZIONALE DEL GRAN SASSO E MONTI DELLA LAGA

Gli Enti Parco si obbligano a consegnare al gestore i beni immobili, i beni mobili e le attrezzature facenti parte del Centro dei due Parchi in buone condizioni, agibili ed a norma.

Sono, altresì, a carico degli Enti Parco:

- a) la manutenzione straordinaria degli immobili adibiti a Centro dei Due Parchi e delle relative aree esterne, delle attrezzature e delle altre strutture;
- b) il versamento delle imposte, qualora dovute, sulla struttura immobiliare di cui sopra, di competenza della proprietà;

ART. 10

PROVENTI DELLA GESTIONE

Tutti i proventi derivanti dalla gestione delle strutture e delle attività connesse rimangono all'impresa aggiudicataria, ivi compreso qualunque conseguente rapporto di credito e debito.

ART. 11

PERSONALE

Il responsabile della gestione, gli eventuali collaboratori alla gestione, nonché il numero minimo degli addetti ai servizi che verranno erogati sono quelli indicati nel piano generale di gestione.

Solo in via eccezionale e previa adeguata motivazione sono ammesse sostituzioni dei soggetti di cui al 1° comma a condizione che i sostituti siano in possesso dei medesimi requisiti professionali posseduti dal personale sostituito. L'impresa aggiudicataria si obbliga a comunicare con adeguato anticipo tale sostituzione, che dovrà comunque essere autorizzata.

ART. 12
SICUREZZA DEI LOCALI

L'impresa aggiudicataria dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento di valutazione dei rischi di cui al D. L.vo 81/2008 "Testo Unico Sicurezza".

PARTE III - CLAUSOLE CONTRATTUALI

ART. 13
DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in cinque anni decorrenti dalla data di consegna dei beni mobili e immobili che avverrà non prima del 15.10.2010.

Al termine del contratto sarà redatto apposito verbale in contraddittorio con l'impresa aggiudicataria in cui si darà atto dello stato degli immobili e delle attrezzature riconsegnate.

ART. 14
MODIFICHE E MIGLIORIE

L'impresa aggiudicataria non potrà apportare ai beni immobili innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto degli Enti Parco (previe tutte le autorizzazioni di legge degli Enti preposti).

Nel caso che le opere siano state eseguite senza il predetto consenso, esse s'intendono acquisite senza compenso alcuno da parte degli Enti Parco; l'impresa aggiudicataria è tenuta, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese con pristino ad arte dello stato dei luoghi, qualora degli Enti Parco dichiarino di non volerle ritenere, e altrimenti la sanzione di dichiarazione di decadenza.

Per l'esecuzione dei lavori di miglioria, dovranno essere rispettate le norme concernenti la qualificazione dell'esecutore e quanto altro applicabile in materia di interventi su immobili di proprietà pubblica.

ART. 15
PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuale, pari ad 1/5 della base d'asta incrementato di 1/5 del rialzo d'asta, oltre IVA, dovrà essere versato nella misura del 50% al Parco Nazionale dei Monti Sibillini e nella misura del 50% al Parco Nazionale del Gran Sasso e Monti della Laga.

L'impresa aggiudicataria è tenuta ad assolvere al pagamento del canone dovuto entro i 30 giorni dal ricevimento dei documenti fiscali emessi dai due Enti. In caso di ritardato pagamento verranno applicati gli interessi di mora. Per ritardo nei pagamenti superiore a 90 (novanta) giorni, ai sensi del seguente dell'art. 19, potrà essere risolto di diritto il contratto.

Il canone annuale è soggetto a revisione con un aumento del 75% dell'indice ISTAT.

Dalla consegna dell'immobile Casa Dottori il canone annuale verrà incrementato di € 1.000,00 annui.

ART. 16
DANNI A PERSONE O COSE

Gli Enti Parco sono sollevati da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale dell'impresa aggiudicataria durante la gestione di cui al presente capitolato.

L'impresa aggiudicataria si impegna altresì a tenere indenne gli Enti Parco da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata da soggetti terzi in relazione alla gestione di cui al presente capitolato.

L'impresa aggiudicataria si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto di appalto, una polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni mobili e immobili oggetto dell'affidamento. Riguardo La polizza dovrà prevedere:

- l'indennizzo di danni materiali e diretti alla struttura dovuti a incendio, allagamento, eventi atmosferici, il cui massimale dovrà essere di € 500.000,00
- l'indennizzo di danni materiali e diretti alle attrezzature e agli arredi struttura dovuti a incendio, allagamento, di € 50.000,00

- l'indennizzo per furto e rapina dei danni materiali e immateriali alle attrezzature e ai beni mobili il cui massimale dovrà essere di € 50.000,00.

L'impresa aggiudicataria si obbliga a stipulare altresì una polizza di assicurazione di Responsabilità Civile verso Terzi per rischi derivanti dallo svolgimento dell'attività oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata dell'appalto, il cui massimale dovrà essere di almeno € 1.000.000,00.

L'impresa aggiudicataria si impegna a garantire che la gestione delle strutture venga espletata in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e a terzi.

ART. 17 CONTROLLI E VERIFICHE

Il Parco si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte dell'impresa aggiudicataria, delle previsioni del presente capitolato e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel piano generale di gestione, e nella relazione consuntiva annuale.

Il Parco si riserva inoltre la facoltà di effettuare sopralluoghi nella struttura al fine di verificare lo stato manutentivo dei beni mobili e immobili.

ART. 18 PENALITA'

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile all'impresa aggiudicataria, siano interrotti ovvero siano espletati in modo non conforme al presente capitolato o al piano generale di gestione verrà applicata una penale pari a € 100,00 (cento/00) per ogni giorno naturale consecutivo di mancato espletamento del servizio e a € 50,00 (cinquanta/00) per ogni giorno naturale e consecutivo di espletamento del servizio reso in modo non conforme alle previsioni del presente capitolato, del contratto e del piano generale di gestione, fermo restando quanto previsto nel successivo art. 19.

ART. 19 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 7 e 14 i Parchi hanno facoltà, previa comunicazione scritta all'impresa affidataria a mezzo di lettera raccomandata A/R, di risolvere di diritto il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al punto 23 del bando di gara, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

ART. 20 RINUNCIA

Qualora ricorra giusta causa di recesso, l'impresa aggiudicataria può rinunciare al godimento ed esercizio della concessione, prima del termine di cui all'articolo 13. L'impresa aggiudicataria si impegna a darne comunicazione al Parco, con lettera raccomandata A/R, almeno sei mesi prima del previsto termine di cessazione, perché il Parco sia posto così in grado di provvedere a nuova concessione a favore di terzi, prevedendosi altrimenti a danno del gestore la perdita della cauzione.

ART. 21 FORO COMPETENTE

Per ogni controversia tra le parti relativa alla interpretazione, applicazione e/o esecuzione del presente capitolato è competente esclusivamente il Foro di Camerino (MC).

ART. 22 RINVIO

Per quanto non contemplato nel presente capitolato si fa rinvio alle disposizioni di legge vigenti in materia.

Manutenzione ordinaria

Si intende per **manutenzione ordinaria** la serie di interventi di manutenzione a guasto e preventiva, periodica, atti a mantenere i beni immobili e mobili oggetto della gestione sia in condizioni d'uso adeguate ed in sicurezza nei confronti del pericolo imminente e dell'insidia sia in condizioni d'uso secondo gli standard di consegna contrattuali in modo che possano essere utilizzati per gli scopi per i quali sono stati affidati.

Pertanto la **manutenzione ordinaria** comprende tutti gli interventi di riparazione, di rinnovamento o di sostituzione delle finiture degli edifici e di reintegro di modeste parti strutturali, e quelli necessari per integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, nonché ogni elemento facente parte integrante dell'unità immobiliare ovvero dell'intero complesso edilizio, comprese le aree di pertinenza con i relativi allestimenti, le recinzioni ecc.

Manutenzione straordinaria

Si intende per **manutenzione straordinaria** la serie di interventi di manutenzione non periodici:
-per modifiche od integrazioni necessarie atte a contrastare il naturale degrado degli immobili ovvero a trasformare l'organismo edilizio;
-per la messa a norma degli edifici e degli impianti a seguito dell'individuazione di interventi di adeguamento impiantistico, secondo le prescrizioni di sicurezza antincendio ovvero di prevenzione incendi, ovvero di adeguamento della sicurezza sui luoghi di lavoro o di superamento delle barriere architettoniche.

E' considerata **manutenzione straordinaria** ogni intervento di rinnovamento o di sostituzione di parti complete sia strutturali sia tecnologiche.

Si riporta nel seguito l'elencazione degli interventi rientranti nella **manutenzione straordinaria**:

a) controlli statici generali sui fabbricati.

b) fondazione ed elementi strutturali in elevazione (verticali, orizzontali ed inclinate)

- ogni intervento su parti strutturali.

c) coperture:

- rimaneggiamento totale del manto di copertura;
- rifacimento integrale del manto di copertura;
- sostituzione di gronde e pluviali;
- rifacimento di camini e canne fumarie;
- sostituzione di elementi costituenti l'orditura primaria e secondaria del solaio di copertura.

d) prospetti:

- riparazione generale dell'intonaco di facciata ovvero degli elementi di rivestimento costituenti la facciata (es. rivestimento in doghettato di legno o stuccatura interstizi per muratura a faccia vista);
- rifacimento totale dell'intonaco di facciata o degli elementi di rivestimento (es. rivestimento in doghettato di legno o stuccatura interstizi per muratura a faccia vista);
- tinteggiatura totale dell'intonaco delle murature esterne e/o trattamenti totali protettivi del legno di rivestimento delle facciate esterne;
- sostituzione totale di eventuali elementi costituenti la facciata;
- interventi di risanamento delle superfici di rivestimento di facciata, con distacco delle parti instabili, accurata pulizia ed eventuale rifacimento del sottofondo e successiva posa delle parti mancanti;
- sostituzione integrale di elementi quali inferriate, cancellate, infissi, seminfissi e vetrate.

e) recinzioni e cancelli esterni

- manutenzione generalizzata degli elementi strutturali di recinzione e dei cancelli esterni;
- sostituzione di recinzioni, cancellate, inferriate, cancelli e portoni.

f) cortili, spazi esterni, porticati ecc.

- rifacimento completo del manto di pavimentazione ed eventuale impermeabilizzazione;
- rifacimento completo dell'eventuale manto di impermeabilizzazione di copertura;
- rifacimento totale dell'impianto di illuminazione esterno;
- installazione di tettoie, coperture od altri elementi protettivi.

g) fognature e scarichi

- rifacimento della rete di raccolta delle acque pluviali, compresi i pozzetti;
- adeguamento delle fognature alle norme di legge, anche a carattere locale;
- rifacimento e riparazione della rete fognaria dal collettore urbano o dal depuratore al fabbricato oggetto della gestione, e l'eventuale rete di subirrigazione a valle del depuratore (fossa imhoff);
- sostituzione di colonne di scarico;
- rifacimento dell'eventuale impianto di depurazione (fossa imhoff) e subirrigazione.

h) serramenti ed infissi

- sostituzione di serramenti ed infissi esterni nella misura non inferiore ad 1/3 dei complessivi dell'edificio.

i) parti interne

- rifacimenti e rappezzi di grossa entità a seguito di distacco od ammaloramento di intonaco, con conseguente stuccatura, rasatura e tinteggiatura, di pareti e soffitti, anche a volta;
- opere murarie di riparazione di strutture, anche murarie, del fabbricato;
- rifacimenti ed interventi di grossa entità delle pavimentazioni e dei rivestimenti di bagni e cucine;
- rifacimenti ed interventi sul sottofondo delle pavimentazioni;
- rifacimento completo di lamatura e verniciatura di pavimenti in parquet.

j) impianti idrico-sanitari

- adeguamento dei servizi igienici;
- rifacimento dell'impianto idrico di distribuzione interna;
- rifacimento di impianti di riscaldamento dell'acqua sanitaria e/o di impianti a pannelli solari;
- sostituzione degli apparecchi sanitari;
- piastrellature e opere murarie conseguenti alla sostituzione di apparecchi sanitari;
- sostituzione di eventuali serbatoi di accumulo di acqua potabile e di acqua calda sanitaria.

k) impianti elettrici

- rifacimento per adeguamento a norme di legge o CEI;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);
- sostituzione dei trasformatori;
- sostituzione ovvero qualsivoglia intervento sui quadri generali;
- installazione ovvero sostituzione di eventuale impianto parafulmine.

l) impianto di riscaldamento

- rifacimento per adeguamento a norme di legge;
- rifacimento e adeguamenti alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc);
- sostituzione della caldaia; sostituzione del bruciatore;
- rifacimento o riparazione delle tubazioni di mandata o di ritorno;
- sostituzione integrale degli elementi radianti;

- adeguamento delle canne fumarie, delle canne di esalazione e della ventilazione dei locali alle norme di legge.

m) impianto di sollevamento

- sostituzione integrale dell'impianto;
- sostituzione del motore, dell'avvolgimento motore, delle parti meccaniche delle guide, del quadro ed apparecchiature elettriche, sostituzione degli ammortizzatori;
- interventi di adeguamento alle norme di legge.

n) impianti di prevenzione e spegnimento incendi

- ogni intervento volto al rinnovo del CPI;
- rifacimento ovvero modifica od integrazione, per adeguamento a norme di legge ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti, degli impianti di prevenzione e spegnimento incendi (comprendendo a titolo esemplificativo e non esauriente:
 - impianti di rivelazione fumi e calore
 - impianti di idranti ovvero a naspo
 - porte tagliafuoco
 - protezione contro il fuoco di strutture ovvero elementi edilizi
 - sostituzione ovvero ampliamento di porte tagliafuoco per adeguamento alla normativa.

o) arredi e complementi di arredo

- sostituzione integrale di corpi illuminanti interni od esterni;
- sostituzione integrale degli elementi di arredo e complementi di arredo dati in uso, sia interni che esterni, facenti parte dell'elenco di cui al verbale di consegna dei beni di cui all'art. 8 del capitolato speciale d'appalto.
- rifacimento e adeguamenti degli arredi e complementi di arredo alle norme di sicurezza (D.M. 37/2008 e s.m.i., D.Lgs. 81/2008 e s.m.i., ecc) ovvero a seguito di prescrizioni degli organi preposti.