

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO DI CAMPI
SITO IN LOCALITA' CAMPI DEL COMUNE DI NORCIA (PG)

PREMESSA

Il Rifugio escursionistico di Campi sito nel Comune di Norcia (PG) in località Campi, la cui gestione è oggetto di affidamento del presente bando, è una delle strutture inserite nel circuito del Grande Anello dei Sibillini. Il rifugio è attivo dal mese di marzo 2005, in seguito ad affidamento in concessione della gestione effettuato con bando analogo al presente. Il termine di scadenza dell'attuale contratto di gestione è il 29.01.2012.

Il Grande anello dei Sibillini è un percorso escursionistico di circa 120 km che abbraccia l'intera catena montuosa. Già completamente segnalato e fruibile, il percorso è articolato in nove tappe giornaliere che permettono di conoscere, oltre alla molteplicità di paesaggi e alle bellezze naturali del Parco, una parte rilevante dell'inestimabile patrimonio storico - culturale che questo territorio conserva.

In 7 dei nove punti tappa dell'Anello sono previsti altrettanti rifugi escursionistici ricavati da edifici esistenti e ristrutturati secondo i dettami architettonici tipici del territorio. Con appositi bandi si è provveduto all'affidamento della gestione dei seguenti Rifugi: Cupi nel Comune di Visso, Tribbio nel Comune di Fiastra, Colle nel Comune di Montegallo, Colle Le Cese nel Comune di Arquata del Tronto e Garulla nel Comune di Amandola. Nel punto tappa che attraversa l'abitato di Visso non sono previsti rifugi in quanto ci si può avvalere della ricettività esistente.

Il Grande Anello dei Sibillini si configura quindi come un sistema di strutture e di impianti turistici la cui fruizione ottimale va garantita attraverso una sinergia operativa tra tutti gli operatori turistici, pubblici e privati, che a vario titolo intervengono nelle attività relative all'accoglienza e alla ristorazione, nonché tra gli operatori che intervengono nelle attività relative alla fornitura di beni e servizi collegati alla fruizione e pure nelle attività di promozione e valorizzazione del territorio.

Quindi, oltre a essere posti tappa, i rifugi escursionistici si configurano come luoghi di attrazione per chi vuole conoscere il Parco e i suoi valori e nello stesso tempo luoghi di aggregazione e di animazione del territorio circostante.

Il Grande Anello dei Sibillini si inserisce in un'ottica di "Un Parco per tutti", che si propone di valorizzare il territorio nel rispetto delle sue emergenze ambientali, offrendo la possibilità di fruirne a tutti, con particolare attenzione alle persone disabili. A tal fine, collegati al circuito, sono stati individuati una serie di itinerari accessibili alle diverse categorie di disabili di cui due sono già stati realizzati: il percorso intorno al Lago di Fiastra e il percorso di Forca di Presta. Inoltre per garantire un'adeguata accoglienza a tutti è stato assicurato nelle strutture il completo abbattimento delle barriere architettoniche.

Il Rifugio escursionistico, funge anche da punto tappa per chi percorre il Grande Anello in Mountain Bike, percorso di circa 160 Km da percorrere in bicicletta in 5 giorni.

PARTE I - OGGETTO DELL'APPALTO

ART.1 OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'affidamento della gestione del Rifugio escursionistico di Campi descritto all'art. 2, inserito nel circuito escursionistico "Grande Anello dei Sibillini".

La gestione del rifugio deve essere coerente con le finalità del Parco e funzionale all'attuazione del suddetto progetto nonché della Carta Europea del Turismo Sostenibile.

ART.2 DESCRIZIONE DEL RIFUGIO

Il Rifugio escursionistico di Campi consta di un unico corpo di fabbrica composto da tre piani con affaccio sulla stupenda Val Castoriana e si sviluppa attualmente su un unico edificio, mentre in futuro si svilupperà anche su un secondo edificio posto in aderenza. Il Rifugio è situato all'interno del nucleo abitativo della frazione "Campi" nel territorio comunale di Norcia (PG).

Il Rifugio, ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. n. 18/2006), è considerata "struttura ricettiva extra-alberghiera" a tutti gli effetti e quindi sottoposta ai relativi adempimenti.

2.a) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio sopra descritto ricade in zona "A" del P.d.F del Comune di Norcia (PG).

2.b) CONSISTENZA

L'edificio è di proprietà dell'Ente Parco, ed è catastalmente censito come di seguito:

N.C.E.U. F.13 n.60/5	Porzione di fabbricato urbano destinato a rifugio escursionistico oggetto della presente relazione.
N.C.E.U. F.13 n.60/3	Porzione di fabbricato urbano da ristrutturare
N.C.T. F.13 n. 114	Frustolo di terreno della superficie di Ha 0.00.74)

Va precisato che la porzione di fabbricato ed il frustolo di terreno distinti al catasto al F.13 nn.60/3 e 114, non sono al momento agibili.

Dall'esame della seguente tabella si possono rilevare le seguenti consistenze:

- Superficie coperta (SC)	Mq 188,08
- Altezza max/min. delle fronti dell'edificio	MI 11,10 - 3,15

2.c) CARATTERISTICHE FUNZIONALI

Da un punto di vista funzionale e distributivo, il progetto, per rispondere alle esigenze dettate dalla destinazione d'uso a "rifugio escursionistico", ha consistito nella realizzazione di ambienti le cui relative singole superfici e parametri sono riportati nella tabella seguente:

RIFUGIO (F.13 n.60 sub 2 e sub 5)	PIANO	VANO (destinaz.)	SUP. mq	VOL. mc	VERIF. REQ. L.R. 18/06 (1 utente/7 mc)	VERIF. REQ. L.R. 18/06 (1 wc ogni 6 p.l. 1 lavabo ogni 6 p.l. 1 box doccia ogni 6 p.l.)	N.ro UTENTI DA PROG.
	Sem.	Camera custode	15.80				
	Sem.	w.c. custode	4.12				

Sem.	Disimp.- magazzino	15.83				
Sem.	vano scala	6.40				
Sem.	ingresso	25.58				
Sem.	Elevatore- motore	4.50				
Sem.	Centrale termica	7.36				
Sem.	Magazzino	9.89				
1^	pranzo	25.27				
1^	cucina	18.44				
1^	vano scala	20.11				
1^	pranzo	29.83				
1^	disimp.	5.14				
1^	Elevatore	2.48				
1^	Spogliatoio- W.C.	4.80				
1^	Blocco servizi WC	12.00				
2^	Camera comune	32.13	93.00	93.00/7=13.28		11
2^	Blocco servizi w.c.	12.22			3*6=18	
2^	Blocco box doccia				2*6=12	
2^	Blocco lavabo				3*6=18	
2^	Disimp.-vano scala	13.61				
2^	Camera comune	39.56	116.00	116.00/7=16.57		12
2^	Loc. sempre aperto	10.58				
2^	elevatore	2.48				
2^	Blocco servizi WC	11.51			3*6=18	
2^	Blocco box doccia				2*6=12	
2^	Blocco lavabo				3*6=18	
TOTALE		329.6 4	209.00	29.85	23 posti letto	23

Dalla tabella che precede si evince che i 23 (ventitre) posti letto previsti verificano i parametri fissati dalla normativa regionale in vigore.

Tutta la struttura edilizia assicura la completa accessibilità, visitabilità e utilizzazione degli ambienti a eventuali portatori di handicap mediante utilizzo di rampe di raccordo sui percorsi pedonali, per superare ogni minimo dislivello, e di elevatori di idonea capienza.

Tutte le porte nonché gli ambienti corridoio e disimpegni sono stati previsti di larghezza idonea come dettato dalla L 13/89 e DGR 80/99, così come tutte le componenti impiantistiche tengono presente quanto suggerito dalla suddetta Legge.

La fornitura di acqua potabile è garantita mediante l'allaccio alla condotta idrica comunale.

Le acque di scarico sono anch'esse collegate alle condotte comunali.

La centrale termica è alimentata dalla rete di distribuzione di gas GPL presente nella frazione di Campi.

2.d) PARCHEGGI

E' prevista l'utilizzazione del Rifugio prevalentemente da parte di escursionisti del Grande Anello dei Sibillini non dotati di autoveicolo. Comunque, il rifugio è raggiungibile anche con piccoli automezzi di trasporto che trovano possibilità di parcheggio negli appositi spazi esistenti lungo la strada di ingresso al Borgo.

2.e) MATERIALI IMPIEGATI (BIOEDILIZIA)

Per quanto riguarda le principali scelte progettuali ed esecutive, già attuate, è stato previsto l'utilizzo esclusivo di materiali ecocompatibili che non siano dannosi per l'ambiente naturale o tossici per gli utilizzatori.

Trattandosi di un intervento di recupero edilizio i nuovi materiali impiegati, eventualmente riutilizzabili, sono definiti essenzialmente alle rifiniture e con le seguenti caratteristiche: murature in pietrame, allettamento con malta di calce idraulica naturale; struttura di copertura in legno massello, lavorato secondo le tradizioni del luogo; solaio di sottotetto con struttura in legno lamellare; manto di copertura in coppi tradizionali di laterizio; intonaci esterni ed interni a base di calce e cemento, traspiranti; pavimenti in cotto o pietra o legno posti in opera con malte prive di sostanze tossiche; tinteggiature interne traspiranti e prive di sostanze sintetiche (tinte ai silicati, o tempera); infissi in legno con vetrocamera ad assicurare il migliore isolamento e coibentazione termo-acustica; ottimizzazione dei consumi energetico in relazione al contesto climatico e geomorfologico.

I bagni e le cucine presentano pavimenti e rivestimenti lavabili e disinfettabili. Per la cucina l'altezza del rivestimento è almeno pari a due metri e gli spigoli tra le diverse pareti di rivestimento e tra pavimento e rivestimento sono arrotondati.

2.f) ARREDI E ATTREZZATURE

PIANO TERRA

Il piano terra ospita la zona ricezione allestita con balconcino reception e varie scaffalature e la camera del gestore, con bagno interno i cui arredi sono di seguito descritti.

PRIMO PIANO

Il primo piano ospita la cucina, due sale ristorante, bagno pubblico accessibile a persone con ridotta capacità motoria e bagno di servizio;

CUCINA

La cucina è dotata dei seguenti arredi e attrezzature: Vasca carrellata con coperchio a pedale, tavolo, lavatoio a una vasca gocciolatoio, lavastoviglie con cavalletto, due (2) tavoli armadio, due (2) tavoli su gambe, due (2) cestelli cuocipasta, cucina a gas con sei (6) fuochi più forno, cappa centrale, griglia a pietralavica a gas, friggitrice a gas, cappa centrale, affettasalumi, tritacarne-grattugia, frigo digitale due (2) porte, tutte le rubinetterie occorrenti;

SALA RISTORANTE

La sala ristorante è dotata dei seguenti arredi:

n° tredici (13) tavoli quadrati tipo fratino in pino massello (dimensioni: 90X90X75);

n° quarantaquattro (44) sedie impagliate con struttura in legno massello;

mobili portaoggetti e piani di appoggio;

PIANO SECONDO

Il piano ospita due ampie camere (per le quali il Parco si riserva la facoltà di eseguire delle opere di redistribuzione interna), i bagni ed il locale sempre aperto.

Gli arredi delle camere prevedono letti, singoli o a castello dotati di scaletta, in pino massiccio con rete a doghe in faggio e telaio metallico; Per ogni posto letto sono previsti armadio in pino massello, comodino o mensola a muro porta oggetti, abatjour o punto luce a muro.

Ciascuno dei due bagni è formato da un locale che si suddivide in un antibagno dotato di tre (3) lavabi, specchi e accessori e di due (2) box doccia attrezzati. Dall'antibagno si accede a tre (3) bagni dotati di WC (Di cui uno per disabili).

La terza camera è dotata di bagno interno accessibile a persone con disabilità motoria.

Tutti gli ambienti sono dotati di adeguati corpi illuminanti forniti di lampade

Il collegamento tra i piani è consentito da scale e un elevatore.

Le planimetrie dell'immobile sono a disposizione per la visione presso la sede del Parco (Ufficio Promozione e Partecipazione).

PORZIONE DI FABBRICATO DA RISTRUTTURARE (N.C.E.U. F.13 n.60/3)

Tale porzione di fabbricato, si sviluppa su tre piani, allo stesso livello di quelli della porzione oggetto di appalto. Attiguo al piano primo è presente uno spazio esterno esclusivo di circa 100 mq. Il progetto di completamento del rifugio di Campi consiste nella ristrutturazione della porzione non ancora agibile. L'intervento comporterà un accrescimento della capacità ricettiva e la creazione di spazi polifunzionali, come di seguito descritto:

- Stanza polifunzionale al piano seminterrato di circa 45 mq utili;
- N. 2 camere da letto matrimoniali con relativi bagni al piano primo;
- N. 2 o 3 camere da letto con relativi bagni al piano secondo;
- Spazio esterno esclusivo di circa 100 mq da adibire a terrazzo/giardino.

Il progetto di ristrutturazione non prevede l'acquisizione di arredi.

La planimetria del complesso immobiliare è a disposizione presso la sede del Parco per la relativa visione.

Durante l'esecuzione dell'intervento di ristrutturazione di cui sopra, si ipotizza la possibilità, per l'edificio in corso di affidamento di gestione di suddividere in due stanze da letto, la camera comune da 12 posti letto, ubicata al piano secondo. Tale modifica sarà eseguita a cure e spese del Parco e preventivamente concordata, con il gestore che si aggiudicherà la concessione in parola, sia nei tempi che nelle modalità di esecuzione.

ART. 3

GESTIONE DEL RIFUGIO - SERVIZI MINIMI RICHIESTI

Il soggetto vincitore dell'appalto (d'ora in poi denominata impresa affidataria) è tenuto a offrire i servizi minimi di seguito elencati, garantendo l'accessibilità del Rifugio a tutti, nonché un livello qualitativo adeguato alle funzioni di un Parco Nazionale; l'impresa aggiudicataria è tenuta altresì a prendere parte attivamente alle iniziative e attività turistico-ricreative avviate dal Parco, con particolare riguardo a quelle previste nella strategia per il turismo sostenibile redatta in attuazione della Carta Europea.

- 1. Attività di somministrazione di alimenti e bevande**, garantendo e privilegiando l'utilizzo di produzioni tradizionali del territorio e in particolare del Parco Nazionale dei Monti Sibillini;
- 2. Attività ricettiva**, in conformità alla tipologia ricettiva extralberghiera di rifugio escursionistico di cui alla normativa regionale vigente;
- 3. Programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida**, con particolare riguardo ad attività sul Grande Anello dei Sibillini, avvalendosi delle figure professionali previste (guide alpine, guide del Parco, accompagnatori, guide naturalistiche, ecc.);
- 4. Attività di incoming turistico**, anche con la sottoscrizione di accordi con le altre strutture ricettive, ristorative e ricreative inserite nel Grande Anello dei Sibillini, ponendosi come interlocutore dei tour operators e delle agenzie di viaggio nella predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la fruizione del circuito escursionistico anche nei periodi di bassa stagione turistica;
- 5. Attività di accoglienza dei visitatori e di informazione sulle attività e sulle caratteristiche del Parco**, con particolare riguardo alle possibilità di fruizione ecoturistica dell'intero territorio, garantendo a tal fine anche la distribuzione della documentazione promozionale;
- 6. Vendita**, in regola con la normativa vigente, di materiale educativo, divulgativo e commerciale prodotto dal Parco o da altri soggetti, secondo le modalità e le condizioni concordate con il Parco;
- 7. Promozione**, in collaborazione con il Parco, del Rifugio e del Grande Anello dei Sibillini, nonché delle altre strutture per la fruizione ecocompatibile del territorio e dei servizi di interpretazione e educazione ambientale;
- 8. Monitoraggio** costante delle presenze dei visitatori del Rifugio, da comunicare al Parco, con cadenze semestrali, attraverso la redazione di analisi statistiche che permettano di definire le caratteristiche quali-quantitative del visitatore tipo e l'andamento dell'affluenza turistica nelle strutture e nel territorio circostante.

Lo svolgimento dei servizi e delle attività sopra elencati ha come riferimento la porzione di edificio ad oggi utilizzabile, esclusa quindi la porzione di fabbricato da ristrutturare.

ART. 4

CARATTERIZZAZIONE E GESTIONE SOSTENIBILE DEL RIFUGIO

L'impresa affidataria dovrà essere in grado di qualificare il rifugio imprimendo ad esso una specifica caratterizzazione sulla base della propria esperienza, delle proprie inclinazioni, della propria professionalità e nel quadro delle finalità del Parco, in modo da essere funzionale alla fruizione del "sistema" Grande Anello dei Sibillini. Poiché il rifugio vuole rappresentare un esempio concreto di gestione ecosostenibile, l'impresa aggiudicataria è promotrice di tale messaggio sia nei confronti dei fornitori, sia degli utenti finali ed a tal fine adotta, ove possibile, misure volte a diminuire l'impatto ambientale.

ART. 5

APERTURA MINIMA

L'impresa aggiudicataria è tenuta, pena la risoluzione del contratto, e fatto salvo che vigenti disposizioni di legge o altre norme non prevedano una diversa durata, a tenere aperto al pubblico le strutture almeno per i seguenti periodi:

- dal 15 aprile al 15 ottobre di ciascun anno;
- durante il periodo delle festività natalizie e pasquali di ciascun anno;

Rimane a insindacabile discrezione dell'impresa affidataria mantenere le strutture aperte per un periodo di tempo più lungo, secondo quanto egli indicherà nel piano generale di gestione.

Il gestore é 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. 6 OBBLIGHI DEL GESTORE

In considerazione delle funzioni delle strutture, come delineate in premessa e negli articoli precedenti, l'impresa affidataria, ferma restando la sua autonomia imprenditoriale, dovrà operare in coerenza con le finalità del Parco ed attenersi alle direttive generali da esso formulate 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 corresponsione al Parco** del canone annuale di cui seguente art. 14;
2. la presentazione al Parco al termine di ogni anno di gestione, della **relazione annuale consuntiva** delle attività svolte, comprensiva del consuntivo economico-finanziario (entro il mese di marzo di ogni anno di gestione seguente al primo);
3. la presentazione alla competente Autorità della SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività);
4. le spese di voltura e/o allaccio delle utenze di acqua, energia elettrica, riscaldamento, telefono, le spese per qualsiasi altra autorizzazione necessaria per l'esercizio dell'attività, nonché il pagamento delle spese ordinarie connesse alla stessa, il pagamento delle tasse di smaltimento rifiuti, nettezza urbana e ogni altro costo relativo alla gestione delle strutture;
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, 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'appendice riportata in calce al presente capitolato;
6. le spese per l'eventuale sostituzione delle serrature delle porte di accesso;
7. 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;
8. il servizio di pulizia di tutti i locali interni del rifugio, 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;
9. la stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo art. 13;
10. ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate, ivi compresi i costi relativi alla sicurezza, alla prevenzione incendi e all'adozione del sistema HACCP;
11. 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 imputato al Parco;
12. i costi delle prestazioni e dei servizi offerti dal rifugio e in particolare quelli relativi all'attività ricettiva, che deve essere svolta in modo da soddisfare i requisiti obbligatori per i rifugi escursionistici previsti dalla vigente normativa regionale;
13. tutti i costi di registrazione del contratto in caso d'uso;

ART. 7 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, il Parco 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. 8
OBBLIGHI DEL PARCO

Il Parco si obbliga a consegnare all'impresa aggiudicataria i beni immobili, i beni mobili e le attrezzature facenti parte delle strutture in buone condizioni, agibili ed a norma, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti.

Sono, altresì, a carico del Parco:

- a) la manutenzione straordinaria degli immobili e delle relative aree esterne oggetto dell'appalto (di cui all'appendice al presente capitolato);
- b) il versamento delle imposte relative alla proprietà dell'immobile, qualora dovute;

ART. 9
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. 10
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 dal Parco.

ART. 11
SICUREZZA DEI LOCALI

L'impresa aggiudicataria dovrà provvedere a propria cura e spese alla redazione del documento del "DVR" Documento di valutazione dei rischi di cui al D.Lgs. 81/2008 "Testo Unico in materia di Tutela e Salute della Sicurezza nei luoghi di lavoro", fornendone copia, anche su supporto informatico, al Parco.

PARTE III - CLAUSOLE CONTRATTUALI

ART. 12

DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in cinque anni a decorrere dalla data di consegna dei beni mobili e immobili, che avverrà conseguentemente alla stipula del contratto.

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 al Parco.

ART. 13

MODIFICHE E MIGLIORIE

L'impresa aggiudicataria non potrà apportare ai beni immobili innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo nulla osta scritto del Parco e previa acquisizione di 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 del Parco; l'impresa aggiudicataria è tenuta, invece, a rimuoverle immediatamente a proprie spese con pristino ad arte dello stato dei luoghi, qualora il Parco dichiarerà 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. 14

PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone annuale è pari ad 1/5 della base d'asta incrementato di 1/5 del rialzo d'asta, oltre IVA. L'impresa aggiudicataria è tenuta ad assolvere al pagamento del canone dovuto entro i 30 giorni dal ricevimento del documento fiscale emesso dal Parco. 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. 18, potrà essere risolto di diritto il contratto.

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

Dalla eventuale consegna della porzione di immobile ad oggi in fase di progettazione di ristrutturazione, il canone annuale verrà incrementato del 50%.

ART. 15

DANNI A PERSONE O COSE

Il Parco è sollevato 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 il 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 € 30.000,00
- l'indennizzo per furto e rapina dei danni materiali e immateriali alle attrezzature e ai beni mobili il cui massimale dovrà essere di € 30.000,00.

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. 16 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.

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. 17 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. 18.

ART. 18 CLAUSOLA RISOLUTIVA ESPRESSA

In caso di inadempimento degli obblighi di cui agli artt. 6 e 14 il Parco ha 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. 19 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 12. 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. 20 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 (PG).

ART. 21 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.