

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO
PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE DEL RIFUGIO ESCURSIONISTICO DI CUPPI
SITO IN LOCALITA' CUPPI DEL COMUNE DI VISSO (MC)

PREMESSA

Il Rifugio escursionistico di Cuppi, sito nel Comune di Visso (MC) in località Cuppi, 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 10.03.2010 e pertanto il contratto con la Ditta aggiudicataria del presente bando avrà decorrenza solo dopo tale data.

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: Cuppi, nel Comune di Visso, Tribbio nel Comune di Fiastra, Colle nel Comune di Montegallo, Colle Le Cese nel Comune di Arquata del Tronto, Garulla nel Comune di Amandola e Campi nel Comune di Norcia. Nel punto tappa che attraversa l'abitato di Visso non sono previsti rifugi in cui 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 Visso 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.

L'area esterna di pertinenza, previa acquisizione delle autorizzazioni di cui alla L. R. 11.007.2006 e alla DGR 19.11.2007 n. 1312, potrebbe essere utilizzata per allestire un "campeggio di transito", ampliando l'offerta ricettiva del rifugio, vista anche la notevole richiesta di escursionisti che vorrebbero percorrere il Grande Anello pernottando in tenda.

PARTE I - OGGETTO DELL'APPALTO

ART.1

OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'affidamento della gestione del Rifugio escursionistico di Cupi 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 Cupi si sviluppa in un edificio posto all'interno del nucleo di Cupi in Comune di Visso (MC).

Lo stabile su cui sorge il Rifugio consta di un edificio appena ristrutturato adeguato alla nuova destinazione di rifugio escursionistico.

Da una valutazione delle porzioni architettoniche si presume che, in passato, la destinazione d'uso prevalente dell'immobile in oggetto fosse quella di "civile abitazione".

Il Rifugio, ai sensi della normativa regionale vigente (L.R. 12 agosto 1994, n.31), è considerata "struttura ricettiva extra-alberghiera" a tutti gli effetti e quindi sottoposta ai relativi adempimenti. La Regione ha altresì approvato la delibera della Giunta Regionale n.470 del 28.02.2000 (che modifica ed integra la delibera della G.R. n.3428 del 19.09.1994) definendo i requisiti tecnici e strutturali minimi per i rifugi escursionistici.

2.a) DESTINAZIONE URBANISTICA

L'edificio sopra descritto ricade in zona "A" del P.di F. del Comune di Visso.

L'edificio recuperato per essere adibito a Rifugio escursionistico è situato nella parte alta del borgo: si tratta di un edificio di tre piani, a pianta rettangolare e con copertura a falde.

Il recupero statico dell'edificio è consistito in una serie di interventi che hanno riguardato: il ripristino e consolidamento delle murature portanti in pietrame con paramento esterno finito con tonachino e tinteggiato con colore tenue, il rifacimento della struttura lignea del tetto e del solaio di piano e il consolidamento delle volte del piano terra.

Le operazioni di consolidamento sono state finalizzate a "connettere" le diverse parti strutturali mediante una serie di interventi tesi a garantire una idonea resistenza alle azioni sismiche.

Particolare attenzione è stata inoltre posta ai seguenti dettagli estetico - architettonici che, nel loro complesso, contribuiscono a definire il particolare carattere di questo edificio e del borgo di Cupi più in generale:

- paramenti esterni intonacati con malta di calce e cemento, tinteggiati con colori tenui;
- manto di copertura con coppi di laterizio tradizionali;
- sporti di gronda con mensole in legno e pianellato in laterizio;
- grondaie e discendenti pluviali in rame;
- infissi esterni in legno.

2.b) CONSISTENZA

Il complesso immobiliare in oggetto consta di un unico corpo di fabbrica composto da tre piani.

L'edificio, di proprietà dell'Ente Parco, è così catastalmente censito:

N.C.E.U. F.85 n. 484	Fabbricato urbano destinato a rifugio escursionistico oggetto della presente relazione con annesso frustolo di terreno di mq 360,00.
----------------------	--

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

- Superficie coperta (SC)	Mq 273,04
- Altezza max/min. delle fronti dell'edificio	Mt 7,95 – 6,50
- Superficie esterna destinata a verde	Mq 360,00

3) 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 nelle tabelle seguenti:

RIFUGIO CUPI (F.85 n.484)	PIANO	VANO (destinaz.)	SUP. mq	VOL. mc	VERIF. REQ. D.G.R. 470/2000 (1 utente/8 mc)	VERIF. REQ. D.G.R. 470/2000 (1 wc ogni 6 p.l.)	N.ro UTENTI DA PROG.	N°posti letto autorizzati
	Terra	Pranzo	30.40					
	Terra	Pranzo	37.60					
	Terra	Pranzo	15.70					
	Terra	Pranzo	25.22					
	Terra	Loc. tecn.	3.50					
	Terra	Cucina	27.35					
	Terra	Bagni	10.72			2*6=12		
	Terra	Bagno- spogliatoio	3.09					
	Terra	C.T.	3.00					
	Terra	Loc.tecn.	1.85					
	Terra	Elevatore	1.55					
	Terra	Loc. sempre aperto	15.95					
	Terra	Disimp.	1.65					
	Terra	Ripostiglio	1.50					
	1^	Camera A	15.06	42.92	42.92/8=5.3 6		4	4
	1^	Bagno	2.60			1*6=6		
	1^	Camera B	31.90	90.91	90.91/8=11. 36		6	6
	1^	Bagno	4.61			1*6=6		
	1^	Disimp.	2.50					
	1^	Camera C	38.90	110.8 6	110.86/8=13 .86		8	8
	1^	Camera D	13.95	39.76	39.76/8=4.9 7		4	4
1^	Disimp.	12.40						
1^	Disimp.	4.75						
1^	Camera E	28.60	81.51	81.51/8=10. 19		6	6	
1^	Bagni	13.28			2*6=12			
1^	Locale F	15.90						
1^	Bagno	2.97			1*6=6			
1^	Elevatore	1.55						
Sottotetto	Camera A	24.50	60.63	60.63/8=7.5 8		5	5	
Sottotetto	Bagno	4.82			1*6=6			
Sottotetto	Disimp.	3.11						
Sottotetto	Camera B	29.80	73.75	73.75/8=9.2 2		4	5	
Sottotetto	Loc.attività comuni	40.25						

Sottotetto	Camera C	45.30	112.12	112.12/8=14.01		8	8
Sottotetto	Loc.attività comuni	23.85					
Sottotetto	Bagni	17.45			2*6=12		
Sottotetto	Disimp.	6.10					
TOTALE		563.23		76.55	60 posti letto	45	46

Dalla tabella che precede si evince che i 45 (quarantacinque) posti letto previsti verificano ampiamente i parametri fissati dalla normativa regionale in vigore.

Con autorizzazione Sanitaria n. 169/2004 rilasciata dal Comune di Visso, acquisito il parere della competente ASL sono stati autorizzati n. 46 posti letto, distribuiti come da tabella sopra riportata.

Con autorizzazione Sanitaria n. 170/2004 rilasciata dal Comune di Visso, è stata autorizzata l'attività di somministrazione di alimenti e bevande.

Tutta la struttura edilizia assicura la completa accessibilità, visitabilità e utilizzazione degli ambienti a persone con disabilità motoria, 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 da serbatoio di gas GPL .

4) PARCHEGGI

E' prevista l'utilizzazione del Rifugio da parte di escursionisti del Grande Anello dei Sibillini non dotati di autoveicolo. Comunque, il rifugio è raggiungibile anche con automezzi di trasporto che trovano possibilità di parcheggio negli appositi spazi pubblici esistenti nella località Cupi.

5) 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 lamellare; solaio di sottotetto con struttura in legno; manto di copertura in coppi tradizionali di laterizio; intonaci interni ed esterni 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.

6) ARREDI E ATTREZZATURE

PIANO TERRA

Il piano terra ospita la cucina, 3 sale ristorante, una sala conversazione, bagno pubblico accessibile a persone con disabilità motoria e di bagno di servizio,

CUCINA

La cucina è dotata dei seguenti arredi e attrezzature: vasca carrellata con coperchio a pedale, tavolo, lavatoio a due vasche, lavastoviglie con cavalletto , 2 tavoli armadio, 2 tavoli su gambe, vasca cottura con 3 cestelli cuocipasta, cucina a gas 4 fuochi più forno, cappa centrale , griglia a pietralavica a gas, cappa centrale, affettasalumi, tritacarne-grattugia, frigo digitale 2 porte, tutte le rubinetterie occorrenti.

SALA CONVERSAZIONE

La sala conversazione, in cui è presente un camino, è dotata dei seguenti arredi: Salottino composto di divano a due posti più poltrona, tavolo quadrato

SALE RISTORANTE

Le sale ristorante sono dotate dei seguenti arredi:

n°5 tavoli rettangolari tipo fratino in pino massello(dimensioni: 150X80X75)

n°8 tavoli quadrati tipo fratino in pino massello (dimensioni: 90X90X75)

n°38 sedie impagliate con struttura in legno masse llo

Mobili portaoggetti e piani di appoggio

Primo piano

Il primo piano ospita 5 camere da letto, una delle quali con bagno interno, per un totale di 28 posti letto.

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.

I bagni sono in comune per le camere e uno di essi è accessibile a persone con disabilità motoria.

Il locale si suddivide in un antibagno dotato di due lavabi, specchi e accessori e di 2 box doccia attrezzati. Dall'antibagno si accede a 2 bagni dotati di WC e lavabo.

Sullo stesso piano sono inoltre presenti: la centrale termica, il locale sempre aperto e la camera del gestore con bagno interno arredato

Piano sottotetto

Il piano sottotetto consta di 3 camere per un totale di 17 posti letto. Gli arredi sono quelli sopra descritti.

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

Le planimetrie dell'immobile, le schede e le certificazioni di conformità degli impianti, l'elenco puntuale dei beni mobili, nonché le certificazioni e le autorizzazioni relative all'agibilità prevenzione incendi sono a disposizione per la visione presso la sede del Parco (Ufficio Tecnico).

Essendo la struttura al momento gestita, nella stessa sono al momento presenti beni mobili, attrezzature e complementi d'arredo aggiuntivi rispetto a quelli oggetto dell'affidamento, di proprietà dell'attuale gestore.

PARTE II - GESTIONE

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.

ART. 4

CARATTERIZZAZIONE E GESTIONE SOSTENIBILE DEL RIFUGIO

L'impresa aggiudicataria dovrà essere in grado di qualificare il rifugio imprimendo ad esso una specifica caratterizzazione sulla base della propria esperienza, delle proprie inclinazioni e 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 e 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, a tenere aperto al pubblico le strutture almeno dal 15 aprile al 15 ottobre 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.

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. 6 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 del Parco e 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 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);
2. **la corresponsione al Parco** del canone annuale determinato dalla base d'asta e dall'importo a rialzo offerto, da versare secondo le modalità descritte al seguente art. 12;
3. 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;
4. 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;
5. le spese per l'eventuale sostituzione delle serrature delle porte di accesso;
6. 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;
7. 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;
8. la stipulazione delle assicurazioni di cui al successivo art. 13;
9. 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;
10. 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;
11. 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;
12. è altresì obbligo del gestore mettere a disposizione gratuita della Confraternita di Cupi un locale adeguato a consentire riunioni operative della stessa . La concessione dell'uso di tale locale non è esclusiva, ma limitata alle singole riunioni della Confraternita.

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, agibile 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'allegato 1 del 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 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. 12

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 dell'11.03.2010.

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 al Parco.

ART. 13

MODIFICHE E MIGLIORIE

L'impresa aggiudicataria non potrà apportare ai beni immobili innovazioni, addizioni e migliorie, senza il preventivo permesso scritto del 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 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 dichiari 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, pari ad 1/5 della base d'asta incrementato di 1/5 del rialzo d'asta, oltre IVA, potrà essere versato al Parco anticipatamente per ogni anno di gestione o al termine di ogni anno di gestione. Qualora l'impresa aggiudicataria intenda effettuare il pagamento al termine di ogni anno di gestione dovrà produrre a garanzia la polizza fidejussoria di cui all'art. 23 del bando di gara per un importo pari a 2/5 dell'importo di aggiudicazione (anziché pari ad 1/5, come prescritto da detto art.23). Successivamente alla scelta di tale modalità di garanzia, qualora l'impresa aggiudicataria intenda negli anni successivi al primo pagare il canone annuale anticipatamente, si provvederà allo svincolo parziale della polizza per l'ammontare di un 1/5 dell'importo garantito.

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

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 € 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. 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 all'art. 6 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 3). 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 (MC).

ART. 201 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 rappezi 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