



PARCO OGLIO NORD

ENTE DI DIRITTO PUBBLICO

CAPITOLATO D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE E GESTIONE DELL'OSTELLO, BAR, RISTORANTE, ORTO PRESSO LA "CASA DEL PARCO" IN LOCALITA' MOLINO DI BASSO A TORRE PALLAVICINA ALL'INTERNO DEL PARCO OGLIO NORD

CIG:7759189D4F

1. OGGETTO E FINALITA' DELLA STRUTTURA IN CONCESSIONE

Gli obiettivi che l'Ente Parco Oglio Nord intende perseguire, in sintonia con la concessione dei servizi oggetto del presente bando, sono essenzialmente i seguenti:

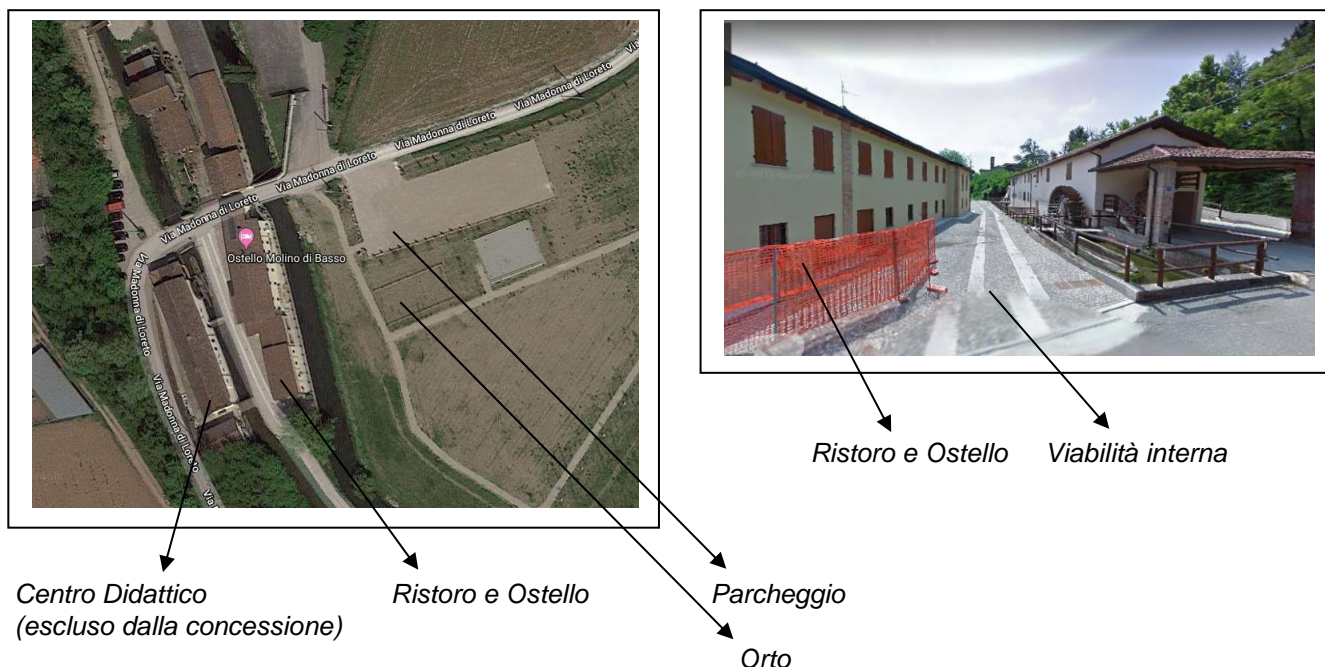
- a) promuovere la fruizione sostenibile del Parco e delle zone contigue, quale occasione di conoscenza dell'ambiente naturale protetto, delle sue risorse, della storia e della cultura del territorio;
- b) potenziare le sinergie tra l'ambiente naturale e la "Casa del Parco" in località Molino di Basso a Torre Pallavicina, composta dalla sede delle Guardie Ecologiche Ambientali e dalla struttura ricettiva provvedere all'ampliamento e ad alla diversificazione, in accordo con l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, dell'offerta ristoro con maggiore attenzione ai diversi fruitori e visitatori del Parco. Grazie all'organizzazione delle offerte del Parco Oglio Nord infatti è presente una costante affluenza di gruppi e/o singoli diversificati per età, sia in ambito locale che sovralocale con interessi che spaziano dalle attività culturali, alla didattica, agli interessi naturalistici, alla pesca amatoriale ed al tempo libero;
- c) ampliare l'offerta didattica al fine di valorizzare il patrimonio storico-culturale-paesaggistico del Parco. L'area del Parco Oglio Nord nel corso dei secoli a partire dall'Epoca Romana è stato oggetto del susseguirsi di vicissitudini storiche dettate dalle lotte di rivalità per i diritti delle sponde, di transito, di pesca e di uso delle acque a scopo irriguo del Fiume Oglio. Testimonianza del susseguirsi dei vari scenari storici sono i numerosi manufatti presenti su tutto il territorio del Parco Oglio Nord. Tali manufatti sono testimonianza della presenza politica nel territorio di diversi casati, signorie e comuni ma anche di sistemi di organizzazione economica del territorio nei vari periodi storici. Il susseguirsi degli avvenimenti politici con il conseguente risvolto nella vita economica ha, fino ai nostri giorni, continuamente modificato e modellato il paesaggio del Parco.
- d) Realizzare spazi atti a ricevere i frequentatori del Parco aventi le seguenti caratteristiche:
 - Avere una localizzazione che permetta la facile fruibilità da parte dei visitatori provenienti dal Parco dopo aver svolto le diverse attività offerte o dopo aver trascorso del tempo libero ovvero praticato sport, nonché essersi dedicati alla pesca sportiva;
 - Essere organizzate in modo di poter godere dell'ambiente naturale circostante nei periodi di primaverili ed estivi, ma nel contempo essere attrezzate in caso di maltempo e nei periodi con climi meno miti;
 - Permettere l'accesso con un abbigliamento sportivo quale si addice alla comoda fruizione del Parco, alla partecipazione alle diverse attività proposte dall'Ente Parco, nonché allo sport, alla pesca libera ed al semplice trascorre del tempo libero;

- Presentare spazi idonei ad accogliere gruppi di visitatori o scolaresche (anche in compresenza) e spazi idonei ad accogliere singoli, famiglie, amici o amanti della pesca libera. Tali spazi dovranno essere studiati in modo da poter garantire la coesistenza delle varie tipologie di utenze, offrendo al contempo tranquillità e riservatezza ai gruppi meno numerosi o ai singoli;
- Gestire gli spazi per l'eventuale momentaneo delle attrezzature dello sport, della pesca nonché di zaini e abbigliamento.

2. SERVIZI IN CONCESSIONE

SERVIZIO CUSTODIA E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto del servizio si trova all'interno della struttura denominata "Casa del Parco" in località Molino di Basso in Via Madonna di Loreto n. 34 a Torre Pallavicina, comprensivo degli spazi pertinenziali esterni (orto, loggia posta sul lato est e spazio antistante all'ingresso).



L'immobile adibito ad Ostello si sviluppa su due livelli: al piano terra il ristorante, il bar, il punto vendita dei prodotti tipici, l'internet point, la sala polivalente, il soggiorno, la biblioteca e due camere di cui una attrezzata per i portatori di handicap; al piano superiore lo spazio gioco per bambini e le altre camere.

Il soggetto gestore per espletare i suoi compiti di custodia diurna e notturna, dovrà garantire che uno o più addetti siano sempre presenti, anche a turno, presso la struttura in concessione presso la "Casa del Parco" Molino di Basso e che, allo scopo, usufruiranno di un alloggio ubicato al Piano Terra dell'edificio adibito a Ostello, indicato nella planimetria allegata.

Il custode dovrà essere individuato entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del contratto di concessione; dovrà comunque essere posta in atto una modalità temporanea, precisamente individuata nella documentazione tecnica prodotta dal concorrente, comunque atta a garantire l'immediata custodia del compendio.

Il soggetto gestore dovrà assicurare la continuità del servizio di custodia anche in caso di assenza del custode per ferie, imprevisti o altro: in questo caso dovrà informare l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord di ogni eventuale variazione della/e persona/e preposta/e alla custodia anche nel caso in cui il custode dovesse assentarsi dalla "Casa del Parco" di Molino di Basso per motivi personali o di ferie.

Il Gestore dovrà:

1. garantire la sorveglianza e la custodia, sia nelle ore diurne che nelle ore notturne, dell'intero compendio dato in concessione "Ostello Molino di Basso"; a questo riguardo è sotto la responsabilità del custode;
2. gestire l'impianto anti intrusione installato dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, provvedendo anche alla manutenzione ordinaria;
3. segnalare tempestivamente alla Pubblica Sicurezza e all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord tentativi di intrusione, furto o altri reati o comportamenti sospetti rilevati nell'area della "Casa del Parco" di Molino di Basso;
4. gestire gli accessi alla struttura data in concessione, in particolare impedendo il libero accesso alla struttura nelle ore notturne;
5. gestire il sistema di allarme anti incendio installato dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, provvedendo anche alla manutenzione ordinaria a norma di legge;
6. gestire i dispositivi anti incendio installati dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, provvedendo anche alla manutenzione ordinaria a norma di legge;
7. operare, per quanto di competenza secondo quanto previsto nel piano di sicurezza dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, anche provvedendo all'evacuazione in tutte le situazioni che lo richiedano;
8. garantire alle persone incaricate dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord o dallo stesso autorizzati, alle ditte esecutrici di lavori per conto dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord o dallo stesso autorizzate, agli operatori dei ponti radio ubicati presso la "Casa del Parco" di Molino di Basso, al personale e ai volontari e più in generale a tutto il personale avente diritto di accesso alla "Casa del Parco" in virtù di accordo con l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord di accedere ai luoghi e agli impianti di interesse per l'espletamento delle attività di competenza;
9. garantire l'apertura al pubblico dell'intera struttura ricettiva, ovvero dell'ostello, del bar-ristoro, del ristorante e del punto vendita nel periodo di normale apertura; a tale scopo il soggetto gestore dovrà individuare un proprio addetto che provveda a:
10. apertura e chiusura;
11. accensione e spegnimento dei dispositivi multimediali in dotazione alla struttura in concessione;
12. accensione anticipata del riscaldamento nella reception, così da garantire temperature confortevoli al personale e ai volontari;
13. distribuzione ai visitatori e per conto dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord di depliant, pubblicazioni e materiali illustrativi predisposti a cura dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord;
14. garantire l'apertura al pubblico dei diversi spazi (ostello, bar ristoro, ristorante, punto vendita ecc...) in occasione di eventi organizzati, promossi o autorizzati dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, previa comunicazione formale dell'Ente entro 24 ore prima dell'evento;
15. provvedere a pagare tutte le spese delle utenze (luce, manutenzione ordinaria, riscaldamento, telefono, gas, acqua, rifiuti);
16. garantire il servizio di pulizia e il decoro della struttura costituita da:

Ostello "Casa del Parco" in Molino di Basso comprendete:

- Bar-ristorante e spazi annessi (cucina, magazzino, servizi igienici);
 - Punto vendita di prodotti tipici locali;
 - Sala polivalente;
 - Soggiorno;
 - Sala lettura;
 - N. 1 camera del custode;
 - N. 1 camera attrezzata per portatori di handicap;
 - Camere multiletto, camere quaduple, matrimoniali e relativi servizi igienici.
 - Orto e spazi esterni della “Casa del Parco” in Molino di Basso;
17. Curare le fioriere e il verde localizzato all'esterno della “Casa del Parco” in Molino di Basso;
 18. provvedere alla cura dell'orto ivi presente provvedendo all'utilizzo delle materie prime coltivate;
 19. segnalare tempestivamente all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, in forma scritta, la presenza di guasti e/o danni alla struttura e agli impianti e la necessità di interventi di manutenzione straordinaria; le segnalazioni saranno esaminate dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, che provvederà all'esecuzione degli interventi richiesti in ragione della loro priorità e delle risorse di bilancio disponibili; saranno, comunque, sempre a carico del gestore guasti e/o danni derivanti da incuria e/o cattivo uso dell'edificio, degli impianti e delle sue attrezzature, nonché da mancata custodia;
 20. provvedere all'apertura e chiusura degli ambienti oggetto di visita o di utilizzo da parte di scolaresche o gruppi organizzati, previa comunicazione da parte del Parco Oglio Nord;
 21. vigilare e avvisare tempestivamente il Parco in caso di anomalie nel corretto funzionamento degli impianti idraulici, elettrici ed antifurto, ferma restando la manutenzione ordinaria degli stessi (la quale comprende, a titolo di esempio non esaustivo: la manutenzione ordinaria a norma di legge delle caldaie, la sostituzione di lampade bruciate, di interruttori difettosi o non funzionanti, le riparazioni di piccola manutenzione ed espressamente quelle da farsi agli impianti di gas, acqua, luce e sanitari, alle serrature e chiavi, ai cardini degli infissi, alla superficie dei muri e dei soffitti, alle marmitte e piastrelle di pavimento e rivestimento quando un certo numero di esse siano rotte o smosse;
 22. non procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali, impianti, attrezzature, arredi, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità;
 23. garantire l'accesso alla struttura in concessione in caso di neve (limitatamente alla viabilità interna e preservare il compendio dai danni derivanti dal gelo e dalla neve intervenendo stagionalmente sugli impianti esterni, periferici o comunque sotto utilizzati;

Tutto il materiale di consumo per la pulizia e l'ordinaria manutenzione, resta a carico del soggetto gestore.

Allo scopo di accertarsi della diligente manutenzione, l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord potrà effettuare sopralluoghi presso le aree e i locali interni oggetto di custodia a mezzo dei suoi legali rappresentanti, funzionari o dei tecnici incaricati.

3. GESTIONE DELL' OSTELLO E DEL BAR RISTORANTE

A. OSTELLO

La porzione di immobile adibito ad Ostello "Molino di Basso" che si trova nell'area protetta in Località Molini di Basso si sviluppa su due livelli ed è costituita da n. 42 posti (compresi 2 divani letto) letto organizzati in 8 camere, compresa quella del custode, e da locali comuni ed accessori, così distribuiti:

- Al piano terra sono presenti n. 1 camera attrezzata per i portatori di handicap con relativi servizi igienici. Sono inoltre presenti un soggiorno comune e spazi destinati a ripostiglio e disimpegni, tutto come meglio definito dalla planimetrie allegate; E' presente anche 1 camera del custode con all'interno un letto matrimoniale e un letto castello.
- Al piano primo sono presenti n. 6 camere da letto, suddivise in camere multiletto con al massimo 8 posti letto, camere quaduple e camere matrimoniali; ciascuna camere è dotata di bagno privato. E' inoltre presente uno spazio gioco per bambini e spazi da destinare a ripostiglio e disimpegni, il come meglio definito dalla planimetrie allegate.

Gli arredi, le attrezzature e quant'altro presente presso l'immobile nello stato di fatto e di diritto saranno elencati nel verbale di presa in consegna della struttura che sarà redatto in contraddittorio in occasione della consegna formale dell'immobile.

La porzione di immobile da destinare ad Ostello verrà consegnata arredata e completa degli impianti tecnologici (elettrico, igienico – sanitario, idraulico e antincendio) munito di idonea segnaletica di sicurezza.

B. BAR RISTORANTE

La porzione di immobile adibita a bar-ristorante, comprensiva di impianti, attrezzature e servizi annessi, è ubicata su unico piano al piano terra per complessivi mq 230 circa.

il Gestore dà atto che il ristorante attualmente è predisposto per ospitare un numero massimo di 70 avventori.

I vari servizi del Bar e del Ristorante devono essere disimpegnati con personale adeguato all'attività dello stesso ed al pubblico che vi accede ed in regola con le norme igienico-sanitarie prescritte dalle autorità competenti e dalle vigenti normative igienico sanitarie

In particolare il Gestore dovrà provvedere con organizzazione propria:

- ad esercitare il servizio bar-ristorante su conforme autorizzazione ottenuta in base alle norme vigenti;
- a garantire l'ordinato e il decente uso dei servizi igienici esistenti in locali attigui al Bar e al Ristorante;
- ad acconsentire, ad eventuali scolaresche che lo chiedessero, nel corso dello svolgimento di visite di istruzione condotte o autorizzate dal Parco, di consumare nel Bar ovvero sui tavolini esterni al bar stesso la colazione al sacco.

Nell'orario di apertura del bar-ristorante il pubblico potrà accedere liberamente all'interno dei locali dati in uso per il Bar.

La porzione di immobile da destinare a bar-ristorante verrà consegnata completa degli impianti tecnologici (elettrico, igienico – sanitario, idraulico e antincendio) munito di idonea segnaletica di sicurezza e completa di arredo nonché vettovaglie, pentolame, attrezzature e quant'altro necessario per lo svolgimento dell'attività.

Gli arredi e le attrezzature nello stato di fatto e di diritto saranno comunque elencati nel verbale di

consegna della struttura che sarà redatto in occasione della consegna formale dell'immobile.

3.1 Divieti

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione dei locali dell'Ostello e del Bar-Ristorante in contrasto con la destinazione d'uso e con quanto proposto nella proposta tecnica nella partecipazione al bando di gara.

E' altresì vietata qualsiasi innovazione o modificazione ai locali e agli impianti, senza previa autorizzazione formale da parte del Parco Oglio Nord.

La non osservanza di quanto prescritto nei precedenti commi comporta l'immediata risoluzione dell'affidamento con l'acquisizione da parte del Parco Oglio Nord di tutto quanto realizzato all'interno dell'immobile qualora compatibile con la destinazione d'uso originaria, valutata a insindacabile giudizio da parte del Parco Oglio Nord. Tutte le proposte oggetto del servizio sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati. In caso di sospensione o di abbandono, anche parziale, del servizio, eccettuati i casi di forza maggiore, l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord potrà senz'altro sostituirsi al soggetto gestore della "Casa del Parco" per garantire continuità al servizio pubblico (esecuzione d'ufficio) a danno e spese dell'inadempiente, oltre ad applicare le previste penalità. Nel caso di opere non autorizzate e difformi dalla destinazione d'uso dell'immobile e/o comunque non sanabili, saranno poste a carico del titolare della concessione tutti i costi per la loro demolizione.

3.2 Il soggetto gestore dovrà:

1. utilizzare la struttura e le sue pertinenze per le finalità cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, organizzato per dare ospitalità, ristorazione, pernottamento, primo soccorso, informazione e altri servizi connessi alla fruizione del territorio del Parco dell'Oglio e alla presenza dell'area protetta;
2. provvedere alla S.C.I.A. per l'esercizio delle attività di cui al presente capitolato;
3. attivare la gestione entro trenta giorni dall'effettiva consegna dell'immobile, previa segnalazione certificata di inizio attività (S.C.I.A.), secondo quanto previsto dalla normativa vigente, al comune di Torre Pallavicina;;
4. concordare con l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, entro mesi sei dall'avvio della gestione, la carta dei Servizi, valutando congiuntamente condizioni del servizio, norme di comportamento e trattamenti particolari, di cui dare indicazione chiara e richiedere il rispetto all'interno della struttura, al fine di offrire un servizio improntato a trasparenza, imparzialità, efficacia ed efficienza, in favore della generalità dell'utenza e, nel contempo, promuovere comportamenti corretti e rispettosi da parte degli ospiti;
5. garantire la custodia, la cura e la conservazione dell'ostello, del bar-ristorante e degli spazi annessi in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria della struttura (edificio, attrezzature, arredi e suppellettili) al fine di conservarla per tutta la durata dell'affidamento in perfetto stato di conservazione, di efficienza, di funzionalità e di accoglienza;
6. provvedere alla raccolta differenziata e allo smaltimento dei rifiuti, secondo le disposizioni e le modalità previste dal comune di Torre Pallavicina e nel rispetto dei criteri di gestione sostenibile, istruendo allo scopo anche gli ospiti;
7. provvedere al pagamento di ogni imposta e tassa diretta ed indiretta degli esercizi;
8. applicare tariffe agevolate qualora abbiano finalità sociali, culturali ed educative, concordate con l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord;
9. provvedere agli adempimenti di cui alla normativa vigente, in tema di pubblicità e comunicazione dei prezzi e delle caratteristiche dell'ostello;

10. garantire, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento regionale 14 febbraio 2011, N.2, (*"Definizione degli standard obbligatori minimi e dei requisiti funzionali delle case per ferie e degli ostelli per la gioventù, in attuazione dell'articolo 36, comma 1, della l.r.16/7/2007, n.15."*), i seguenti requisiti funzionali obbligatori:
- a) apertura della struttura per almeno DIECI mesi all'anno;
 - b) servizio quotidiano di pulizia;
 - c) servizio di ricevimento assicurato almeno 10 ore su ventiquattro e comunque nelle 24 ore, garantendo adeguata flessibilità in base agli arrivi con messi pubblici;
 - d) conoscenza, da parte degli addetti al ricevimento, almeno della lingua inglese;
 - e) personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
 - f) possibilità di soggiorno anche per singoli ospiti;
 - g) possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
 - h) disponibilità di materiale utile a promuovere le specificità del territorio regionale e locale, con particolare attenzione all'ambito culturale, paesaggistico, ambientale, enogastronomico;
 - i) partecipazione a una rete di relazioni tra gli ostelli della Lombardia e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli stessi ostelli.
11. garantire comunque l'apertura su richiesta dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, formulata con preavviso di almeno 5 giorni, per lo svolgimento di attività connesse alle finalità istituzionali dell'Ente (attività di educazione ambientale, ricerca, convegnistica, manifestazioni culturali ecc.);
12. custodire in modo idoneo il materiale sanitario e di primo soccorso;
13. dare adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del Parco, del territorio contiguo e della rete dei sentieri locale;
14. apporre sui materiali promozionali e informativi dell'ostello e del bar ristorante e comunque su ogni documento cartaceo o informatizzato o su WEB comunicativo, promozionale, divulgativo e simili il logo del Parco Oglio Nord e la dicitura "Casa del Parco" in Molino di Basso;
15. comunicare preventivamente all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord tutte le iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura e/o nelle aree pertinenti (manifestazioni, raduni, convegni, corsi, feste locali ecc...), alle quali l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord potrà negare lo svolgimento in caso di incidenza negativa sull'ambiente, incompatibilità con il decoro e le finalità proprie e della struttura e per gravi motivi (ordine pubblico, sicurezza delle persone e delle cose ecc.);
16. rispettare gli adempimenti in materia di rilevazione e comunicazione dei dati sul movimento turistico secondo i criteri previsti dalla normativa vigente.

Le spese per la concessione delle licenze e delle autorizzazioni, nonché per il loro rinnovo, sono a carico esclusivo del Gestore; le pratiche per ottenere dai competenti uffici le licenze, i permessi e le autorizzazioni relative all'esercizio da svolgere dovranno essere effettuate direttamente dal Gestore ed a sue esclusive spese, senza responsabilità da parte dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord.

Tutte le licenze intestate all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord in virtù di questo capitolato sono valide esclusivamente se o in quanto esercitate nei locali del bar, del ristorante e dell'Ostello inseriti nella "Casa del Parco" in Molino di Basso; a tal fine il Gestore esplicitamente riconosce che le licenze e le autorizzazioni si riferiscono al servizio in discorso e decadono di validità quando viene a cessare il presente servizio. Sottoscrivendo il contratto per la gestione, il Gestore dichiara di rinunciare alle licenze esercitate, restituendo le licenze stesse alle autorità che le hanno rilasciate all'atto della cessazione del servizio.

Il contratto di servizio si intenderà senz'altro risolto qualora durante il suo corso l'autorità non ritenesse di confermare le licenze e le autorizzazioni di esercizio concesse o provvedesse al ritiro

per qualsiasi motivo delle licenze stesse, ferma restando la possibilità di prosecuzione delle attività che non rientrano di tale compromissione.

Il soggetto gestore dovrà inoltre presentare annualmente, al termine del periodo di apertura e comunque entro il 31 gennaio di ogni anno, agli uffici dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord una relazione sull'andamento della gestione dell'ostello-bar ristorante e delle attività svolte, comprensiva dei dati di afflusso, del numero dei pernottamenti effettuati e della tipologia dei frequentatori del ostello.

Dovrà inoltre permettere ed agevolare le visite periodiche che il Parco riterrà opportuno effettuare a mezzo dei suoi legali rappresentanti, funzionari o dei tecnici incaricati.

Il soggetto gestore sostiene tutti gli oneri accessori, quali ad esempio le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas e le spese telefoniche e di riscaldamento ed è obbligato a provvedere, a propria cura e spese, agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata dell'affidamento.

Il soggetto gestore si impegna a riconsegnare, al termine della concessione, l'immobile, le pertinenze e la struttura nel medesimo stato in cui li ha ricevuti.

Sono a carico del soggetto gestore le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.

Il soggetto gestore è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ed agli arredi per responsabilità del soggetto gestore stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto gestore.

Il soggetto gestore è tenuto a ripristinare le attrezzature mancanti secondo l'inventario redatto in occasione della formale consegna dell'immobile.

4. VALORIZZAZIONE DELL'OFFERTA DIDATTICA, CULTURALE E TURISTICA DEL PARCO

L'Ente Gestore del Parco Oglio Nord ha attivato istituzioni che si occupano anche della fruizione didattica – culturale e ludico-creative che consentono di aumentare il patrimonio di conoscenze e competenze del Parco.

L'offerta didattica paesaggistica-naturalistica e storico-culturale è anche espletata attraverso la proposta di iniziative che coinvolgono direttamente il territorio del il "BOSCO DE L'ISOLA", quali:

- Passeggiate per osservare la flora e la fauna;
- Escursioni per conoscere le erbe commestibili ed officinali;
- Passeggiate per scoprire la flora arborea ed arbustiva;
- Escursioni ornitologiche per studiare l'avifauna;
- Camminate "vissute" e "notturne".

L'offerta ludico-ricreativa e del tempo libero in genere è attuata attraverso la proposta di attività che in genere sono espletate all'interno della struttura dell'Ostello e del Centro Didattico della "Casa del Parco" e in parte nel Parco stesso.

Il concessionario dovrà pertanto garantire un adeguato supporto ricettivo alle attività, organizzate dall'Ente previa comunicazione formale da inviare un settimana prima dell'evento.

Il servizio di gestione e valorizzazione dell'offerta didattica, culturale e turistica dovrà:

1. coordinare e promuovere la fruizione delle strutture sopra elencate, all'intero Parco di Molino di Basso situato nel Comune di Pallavicina;
2. garantire collaborazione attiva e sinergica dell'Ostello e del Ristoro "Casa del Parco" in riferimento alle iniziative proposte.

3. progettare e realizzare iniziative di promozione sul territorio, in sinergia con le altre realtà presenti nel territorio del Parco Oglio Nord;
4. apporre su tutti i materiali promozionali e informativi e comunque su ogni documento cartaceo o informatizzato o su WEB che citi l'attività oggetto della concessione a livello comunicativo, promozionale, divulgativo e simili il logo del Parco Oglio Nord e la dicitura "Questo servizio è gestito su concessione del Parco Oglio Nord";
5. fornire al pubblico un servizio e un'immagine di qualità, ricercando soluzioni efficaci ad eventuali problemi organizzativi che dovessero sorgere nel periodo di validità della concessione;
6. impegnarsi ad ampliare, anche in ambiti nazionali e internazionali, il bacino di utenza tradizionalmente riconducibile al Parco;

5. CANONE DI CONCESSIONE

Per l'esecuzione del servizio oggetto della concessione, il Parco Oglio Nord riceve dal CONCESSIONARIO il canone per la gestione dell'Ostello del Parco Oglio Nord, alle condizioni indicate nel presente bando e risultanti dall'aggiudicazione della gara e che successivamente saranno richiamate nel contratto d'appalto. **Il canone annuo base è previsto nella misura minima di Euro 12.000,00= (euro dodicimila virgola zero)** oltre all'eventuale aumento risultante dalle procedure di aggiudicazione. Il canone di gestione è corrisposto in rate uguali **semestrali anticipate**:

il 1° gennaio e il 1° luglio di ogni anno.

I gestori non potranno in alcun modo ritardare il pagamento del canone oltre ai termini stabiliti e non potranno far valere alcuna azione o eccezione se non dopo aver eseguito il pagamento delle rate scadute. **Il mancato pagamento del canone, oltre i 30 giorni successivi alla data di scadenza della rata, previa messa in mora, comporta la risoluzione del contratto.**

A tale canone andrà aggiunta l'IVA, ai sensi di legge, se dovuta, e andranno aggiunti i corrispettivi derivanti da norme di legge in materia tributaria (canone acquedotto, tassa rifiuti, ecc.) Il canone verrà aggiornato in base agli indici ISTAT con cadenza annuale.

6. MODALITA' DI AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE

L'affidamento avverrà mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del d.lgs. 50/2016, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 comma 2, del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, da parte della commissione giudicatrice, sulla base dei criteri di valutazione indicati globalmente pari a cento e con l'attribuzione dei punteggi così come descritti nel disciplinare di gara.

7. DURATA DELLA CONCESSIONE

La durata della concessione è stabilita in anni 12 (dodici), a partire dalla data di sottoscrizione del contratto. Il contratto dovrà essere stipulato entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

E' prevista, per ragioni di pubblico interesse, la risoluzione anticipata del contratto, con un preavviso minimo di mesi 6 (sei).

E' fatta salva la possibilità di adeguare le prestazioni richieste al Gestore e di conseguenza il canone di concessione a seguito del verificarsi di situazioni impreviste.

Il presente capitolato si basa su stime desunte da tipologie di servizio affini e da elaborazioni sui costi di gestione sin qui sostenuti dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, mentre non è noto il volume di affari che si svilupperà a seguito dell'avvio della gestione dei servizi di cui trattasi.

L'Ente Gestore del Parco Oglio Nord si riserva di prorogare i termini di sottoscrizione del contratto, in caso di problematiche oggettivamente riscontrate nell'ottenimento delle necessarie autorizzazioni e licenze amministrative, senza che il ritardo possa costituire danno per

l'aggiudicatario.

8. CARATTERE DELLA CONCESSIONE

E' vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nel presente capitolato.

I servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi o abbandonati, eccettuati i casi di forza maggiore.

9. INTROITI DELLA GESTIONE

Tutti gli introiti conseguenti alla gestione della struttura derivanti dall'attività svolta dal concessionario (con esclusione dei proventi della vendita dei biglietti e delle pubblicazioni del dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord) spettano al concessionario stesso, con impegno alla tenuta di contabilità separata per il ramo d'azienda in cui eventualmente rientra l'attività di gestione.

10. OBBLIGHI A CARICO DEL PARCO

L'Ente Gestore del Parco Oglio Nord s'impegna, con oneri a proprio carico, ad assicurare la manutenzione straordinaria della struttura.

Per opere di straordinaria manutenzione s'intendono tutti gli interventi per la sostituzione e riparazione di parti rilevanti degli impianti delle attrezzature o per il ripristino di strutture dell'impianto medesimo, quando la necessità di un intervento in tal senso non sia dovuta ad inottemperanza da parte del conduttore per quanto riguarda le operazioni di ordinaria manutenzione definite ai punti precedenti o che la causa che lo determini non sia in relazione ad inosservanza, incuria, disattenzione, incompetenza da parte del concessionario stesso o da terzi fornitori.

Il concessionario non può apportare innovazioni o modificazioni allo stato dell'impianto, senza specifica autorizzazione formale da parte dell'Amministrazione del Parco.

11. PENALI, DECADENZA E RECESSO

In caso sia riscontrato l'inadempimento ad uno o più degli obblighi della concessione, il concessionario, oltre ad essere soggetto alla procedura sanzionatoria per le accertate infrazioni, sarà passibile di pena pecuniaria da un minimo di €500,00 ad un massimo di €5.000,00, da applicarsi in ragione della gravità del comportamento omissivo e stabilita con provvedimento motivato del Presidente dell'Ente Parco Oglio Nord. L'applicazione della penale sarà preceduta da regolare contestazione scritta riguardo le inadempienze accertate.

Il concessionario entro cinque giorni dalla data di notifica dell'inadempienza, potrà presentare le proprie motivate giustificazioni, osservazioni e controdeduzioni, sulle quali deciderà il Presidente del Parco Oglio Nord, sentito il Responsabile del competente servizio e il personale che ha effettuato gli accertamenti e i riscontri.

L'ammontare delle penali sarà prelevato dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 11, che dovrà essere prontamente reintegrato dal concessionario; il mancato reintegro costituisce grave inadempimento contrattuale e permetterà all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord pretendere la risoluzione del contratto.

La decadenza di diritto viene dichiarata, a mezzo di provvedimento del Responsabile, nei seguenti casi:

- a) accertato divieto di prosecuzione dell'esercizio delle attività ricettive extralberghiere in caso di accertamento delle violazioni previste dall'art. 49 della L.R. 15/2007;
- b) utilizzo dell'immobile per finalità diverse da quelle stabilite nel presente Capitolato;
- c) gravi e reiterate violazioni alle clausole del Capitolato;

La decadenza per i motivi di cui alle lettere a) e b) sopra indicate, opera di diritto e viene

dichiarata dopo che il Responsabile ha comunicato al soggetto gestore avviso e notizia motivata della determinazione che si intende adottare, concedendo dieci giorni per eventuali osservazioni.

La decadenza ha effetto dalla data della dichiarazione.

Nel caso di cui alla lettera c) la decadenza è pronunciata dal Responsabile dopo l'inosservanza di almeno tre avvenute violazioni; resta ferma la potestà dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord di ottenere risarcimento o ristoro per eventuali danni subiti.

L'Ente Gestore Parco Oglio Nord potrà risolvere in qualsiasi momento il contratto in caso di gravi negligenze sui servizi in concessione o per il compimento di un atto, positivo o negativo, che abbia compromesso o possa compromettere il decoro dei luoghi, l'immagine del Parco o nuocere alla convivenza nel luogo pubblico.

In caso di decadenza o risoluzione il concessionario non potrà vantare alcun diritto patrimoniale per l'anticipata cessazione del servizio, avrà semplicemente diritto al recupero delle merci e delle attrezzature di sua proprietà, salvo l'eventuale cessione al subentrante.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza, deve darne preavviso scritto di minimo mesi sei.

12. DEPOSITO CAUZIONALE

A garanzia dell'esatto e puntuale adempimento degli obblighi tutti assunti con il presente contratto, e per tutela ad eventuali danni a beni mobili ed immobili, la ditta aggiudicataria, all'atto della sottoscrizione dovrà prestare una cauzione definitiva mediante fidejussione bancaria o assicurativa, di durata non inferiore alla durata del contratto decorrenti dalla data delle operazioni di gara, pari al **10% del canone** di cui all'offerta economica (anni sei). La cauzione dovrà essere presentata sotto forma di fidejussione bancaria, assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari autorizzati iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993 e sarà svincolata al momento in cui tutte le obbligazioni contrattuali saranno adempiute, anche dopo la scadenza del contratto secondo quanto specificato nell'art. 113 del D.Lgs. 163/2006. La garanzia fideiussoria deve prevedere espressamente il beneficio della preventiva esclusione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

Resta salvo per l'Amministrazione l'esperimento di ogni altra sanzione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.

Il concessionario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui l'Amministrazione avesse dovuto valersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto. In caso di inadempienza la cauzione potrà essere reintegrata d'ufficio a spese del concessionario, prelevandone l'importo dal corrispettivo di affidamento.

13. RESPONSABILITA' DEL SOGGETTO GESTORE

Con particolare riferimento ai servizi di custodia e di gestione dell'ostello e del Centro Didattico "Casa del Parco" in Molino di Basso, il soggetto gestore assume tutti gli obblighi verso il Parco derivanti dal presente capitolato e diviene il diretto ed unico responsabile della gestione anche per gli atti e fatti compiuti da familiari, aiutanti o dipendenti.

Il soggetto gestore si impegna a gestire l'azienda senza modificarne l'attuale destinazione, sotto pena di risarcimento dei danni.

L'inosservanza di tale obbligo darà diritto all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord di risolvere il contratto, salvo il risarcimento dei danni.

14. SUBAPPALTO E SUBCONCESSIONE

E' formalmente e tassativamente vietata ogni forma di subconcessione del contratto, come pure il

subaffitto anche parziale della struttura costituendo l'eventuale violazione esplicito motivo e causa di decadenza dalla concessione di gestione.

E' altresì vietata la cessione operata con qualsiasi forma e senza preavviso all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord del servizio di custodia, nonché di gestione dei servizi dell'Ostello e di gestione del servizio di fruizione del Centro Didattico della "Casa del Parco" pena l' immediata decadenza dalla concessione di gestione.

E' fatta salva la possibilità del concessionario di avvalersi di fornitori o prestatori d'opera per mansioni specifiche con riferimento alla manutenzione ovvero a particolari prestazioni nell'ambito scientifico-culturale.

15. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E GARANZIE ASSICURATIVE

1. Il soggetto gestore dovrà avviare l'attività entro 20 giorni dall'aggiudicazione definitiva;
2. Il soggetto gestore si impegna a gestire il servizio provvedendo allo svolgimento di tutte le operazioni necessarie per assicurare il perfetto funzionamento della struttura e la soddisfazione dell'utenza;
3. Il soggetto gestore risulterà responsabile unico del corretto svolgimento del servizio affidato e si impegna a provvedere all'organizzazione della gestione del servizio di accoglienza e ospitalità, in accordo con l'Ente Gestore Parco Oglio Nord, rispettando le disposizioni della normativa di riferimento, anche in materia di pubblica sicurezza;
4. Il soggetto gestore è l'unico e solo responsabile del funzionamento delle strutture, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi;
5. Il soggetto gestore è obbligato a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della struttura, al fine di conservarla per tutta la durata dell'affidamento in perfetto stato di conservazione, di efficienza, di funzionalità e di accoglienza;
6. Il concessionario dovrà garantire l'apertura almeno 5 giorni la settimana e in occasione delle iniziative promosse dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, preventivamente comunicate dallo stesso. Gli orari di apertura del ristorante saranno definiti dal Concessionario e comunicati dall'Ente Parco Oglio Nord;
7. Per le scolaresche che parteciperanno alle iniziative della "Casa del Parco", il concessionario dovrà applicare tariffe agevolate da concordare con l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord;
8. In relazione a quanto previsto dal precedente punto 1. il soggetto gestore solleva l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso degli immobili e delle attrezzature ed impianti, sollevando quindi l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord Parco da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.
9. Il soggetto gestore in particolare:
 - risponde di tutti i danni e deterioramenti prodotti alle strutture, attrezzature ed impianti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
 - esonera il Parco da ogni responsabilità per l'uso improprio delle strutture;
 - risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalla attività didattico/ ricettiva svolta nelle strutture (comprese aree esterne e degli impegni derivanti), nonché contro rischi specifici inerenti l'attività gestionale;
 - per quanto concerne il servizio di guida il soggetto gestore assume ogni responsabilità nei confronti di eventuali danni a cose o persone manlevando l'Ente Gestore del Parco Oglio Nord da ogni responsabilità.
10. Ai fini di garanzia di quanto sopra, prima dell'avvio dell'attività di gestione, il soggetto gestore dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:
 - polizza assicurativa R.C. per la copertura di tutti i rischi connessi all'esecuzione dell'attività contrattuale con un massimale pari ad almeno 1.500.000,00 di euro (un milione

e cinquecentomila euro).

- polizza All Risks a copertura di tutti i beni mobili, impianti, apparecchiature, attrezzature del concessionario, nonché quelle cedute in comodato d'uso dall'Ente Gestore Parco e quanto altro necessario all'esecuzione del servizio oggetto della concessione. Tale polizza dovrà prevedere apposita sezione "Rischio Locativo" inerente il fabbricato ed i locali tecnici occupati dal concessionario ed adibiti all'esecuzione del servizio.
 - Entrambe le coperture RC e All Risks di cui sopra dovranno prevedere espressamente la rinuncia alla rivalsa nei confronti dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord, dei suoi dipendenti e collaboratori.
 - Entrambe le coperture assicurative RC e All Risks dovranno essere operanti fino alla conclusione del contratto.
 - Le relative polizze dovranno essere preventivamente accettate dall'Ente Gestore del Parco Oglio Nord e consegnate, regolarmente stipulate e quietanzate alla firma del contratto.
 - L'inosservanza di tale obbligo non consente di procedere alla stipulazione del contratto e, in questo caso, tutte le responsabilità, comprese quelle del prolungamento dei tempi di avvio del servizio, ricadono sul Concessionario.
11. Sono a carico del soggetto gestore le spese di manutenzione straordinaria divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria;
 12. Il soggetto gestore è tenuto all'osservanza verso i dipendenti impegnati nell'esecuzione della prestazione contrattuale degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, di assicurazione sociale e di trattamento economico;
 13. Il soggetto gestore sostiene tutti gli oneri accessori, quali ad esempio le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica e gas e le spese telefoniche e di riscaldamento con conseguente voltura delle relative utenze ed obbligo di provvedere a propria cura e spese agli adempimenti tecnici ed amministrativi per intestare a suo nome i relativi contratti di utenza per tutta la durata dell'affidamento;
 14. Il soggetto gestore si impegna ad utilizzare ed a far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza, diligenza, pubblico decoro, rispetto del codice penale e del codice civile;
 15. Il soggetto gestore si impegna a riconsegnare, al termine dell'affidamento del servizio, l'immobile, le pertinenze e la struttura nel medesimo stato in cui li ha ricevuti, salvo il deterioramento d'uso. Il soggetto gestore è tenuto al risarcimento dei danni arrecati alla struttura ad agli arredi di proprietà dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord per responsabilità del soggetto gestore stesso, ovvero arrecati da utenti e riconducibili ad una grave assenza di vigilanza da parte del soggetto gestore;
 16. Il concessionario, eventuali familiari o dipendenti non potranno fissare la residenza o il domicilio nei locali della struttura affidata in gestione.

16. RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E RECESSO DEL CONCESSIONARIO

L'Ente Gestore Parco Oglio Nord, si riserva la facoltà di risolvere il contratto d'appalto in qualunque tempo, senza che sia dovuta al concessionario alcun genere d'indennità e compenso, qualora le disposizioni prese ed i mezzi applicati per l'espletamento del servizio non fossero adeguati a garantire un buon servizio di qualità, con promozione dell'immagine del Parco e dei servizi resi. L'Ente Parco Oglio Nord si riserva altresì di dar corso alla risoluzione del contratto qualora il servizio stesso non fosse compiuto nel termine stabilito o se fossero verificate gravi irregolarità e negligenze in genere e nel caso di sopravvenuti gravi motivi di pubblico interesse.

L'avvio della procedura di risoluzione del contratto d'appalto sarà regolarmente notificata al concessionario secondo le vigenti disposizioni di legge. Saranno altresì notificati tutti gli atti conseguenti.

Qualora il concessionario intenda recedere dal contratto prima della scadenza naturale, deve darne

preavviso scritto all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord con almeno un anno di anticipo.

Il mancato pagamento del canone, oltre i 30 giorni successivi alla data di scadenza della rata, previa messa in mora, comporta la risoluzione del contratto, come sancito al punto 5 del presente capitolato.

17. ESECUZIONE D'UFFICIO

Nel caso siano accertate deficienze ed abusi nell'espletamento del servizio, l'Ente Parco Oglio Nord potrà, previa diffida ad adempiere al concessionario nel termine stabilito, fare eseguire direttamente i lavori e quant'altro necessario a garantire il servizio pubblico. L'ammontare delle spese per l'esecuzione d'ufficio sarà prelevato dalla cauzione all'uopo versata che dovrà essere reintegrata.

18. RICONSEGNA IMMOBILI

Allo scadere del contratto, l'immobile, le sue pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere restituiti all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord in buono stato di conservazione generale.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto all'Ente Gestore del Parco Oglio Nord che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile e delle attrezzature ed arredi come risultanti dal verbale di consegna.

19. SPESE DI CONTRATTO ED IMPOSTE

Tutte le spese inerenti e consequenziali alla concessione saranno a carico del Soggetto gestore, comprese a titolo meramente indicativo quelle contrattuali, di bollo, i diritti di segreteria e quelle di registro.

20. CONTROVERSIE – FORO COMPETENTE

Per tutte le controversie che dovessero sorgere tra l'Ente Parco Oglio Nord e il concessionario, così durante l'appalto come al suo termine, che non si possano ricomporre con spirito di amichevole collaborazione saranno deferite alla giustizia ordinaria. Il foro competente per la risoluzione giudiziale delle vertenze è quello territoriale di Brescia.

21. TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Ai sensi dell'art. 13 del GDPR 679/2016 i dati raccolti verranno acquisiti dalla Stazione Appaltante e trattati anche con l'ausilio di mezzi informatici, esclusivamente per le finalità connesse alla procedura di gara cui si riferisce il presente capitolato, ovvero per dare esecuzione ad obblighi di legge, come previsto dal testo della normativa richiamata. Il soggetto che fornisce i dati potrà esercitare nei confronti del titolare del trattamento tutti i diritti e le facoltà concesse dal testo normativo prima richiamato.

Titolare del trattamento è L'ente Parco Oglio Nord nella persona del Direttore Claudia Ploia.

22. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il direttore dell'Ente Gestore del Parco Oglio Nord dott.ssa Claudia Ploia è indicata come responsabile del procedimento.

23. DISPOSIZIONI FINALI

Per quanto non espressamente previsto e disciplinato nel presente Capitolato e negli atti ad esso collegati, si fa espresso riferimento, in quanto applicabili, a tutte le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia.

Il bando e l'esito della gara saranno pubblicati sul sito dell'Ente Gestore Parco Oglio Nord e di tutti i Comuni appartenenti al Parco.

Il Direttore