

BANDO DI ASTA PUBBLICA PER L’AFFIDAMENTO DELLA GESTIONE DELL’AREA ATTREZZATA DEL LAGO DELLE ROVINE

1. OGGETTO E FINALITÀ DELLA GARA

Il Parco Naturale Alpi Marittime, Ente di diritto pubblico, ente strumentale della Regione Piemonte, esperisce un’asta pubblica per l’individuazione del soggetto al quale affidare la gestione dell’area attrezzata e dei parcheggi in località Lago Rovine del Comune di Entracque.

2. DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE

L’area è composta da:

- a) Area a parcheggio a ridosso del Lago delle Rovine
- b) Area attrezzata per il pic-nic
- c) Area a parcheggio lungo la strada lungolago di accesso all’area
- d) Fabbricato al servizio dell’area

3. DURATA DEL CONVENZIONE

La durata della convenzione per la gestione delle due strutture è determinata in anni tre dalla data di stipula del convenzione, con possibilità di rinnovo triennali fino ad un massimo di anni sei. Il rinnovo della convenzione, alla prima scadenza triennale dovrà essere oggetto di lettera di accettazione firmata da entrambe le parti con almeno tre mesi di anticipo sul termine di scadenza; il gestore, da parte sua, ha la facoltà di comunicare nel medesimo termine la propria volontà di non proseguire nella convenzione per la gestione delle strutture oltre la scadenza triennale della convenzione.

Alla scadenza del convenzione il Parco Naturale Alpi Marittime rientrerà in pieno possesso e disponibilità dell’area e dei locali senza diritto alcuno da parte del gestore di pretendere risarcimenti, diritti di avviamento o di incremento di attività. I locali e le attrezzature dovranno essere restituiti, alla scadenza del convenzione, nello stato di normale efficienza in cui il gestore riconosce di averli ricevuti dal Parco Naturale Alpi Marittime, salvo il normale deperimento derivante dall’uso. Nel caso di indizione di una nuova gara per la gestione della struttura sarà tenuta in debita considerazione la gestione effettuata dal precedente gestore e il livello di soddisfazione della clientela. E’ vietata la cessione della gestione anche parziale, a qualsiasi titolo e sotto qualsiasi forma anche temporanea pena l’immediata risoluzione della convenzione e l’eventuale risarcimento dei danni e spese causati al Parco. In ogni caso la gestione non potrà superare il periodo di sei anni, in relazione alla disponibilità dell’immobile dopo tale periodo a favore del Parco Alpi Marittime.

4.CLASSIFICAZIONE DELL'AREA E SERVIZI

L'area è destinata a parcheggio ed area attrezzata e può ospitare tende con permanenza inferiore a 48 ore come stabilito dalla Legge all'interno delle aree protette. Il gestore potrà, dopo essersi munito delle necessarie autorizzazioni, gestire un punto bar ed un punto di vendita di souvenir.

5.PERIODO MINIMO DI APERTURA

Dovrà essere previsto un periodo minimo di apertura di 100 giorni.

6.REQUISITI DI QUALIFICAZIONE DEI CONCORRENTI E DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

La domanda di partecipazione dovrà essere redatta secondo il modello allegato al presente bando e dovrà contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti o le corrispondenti dichiarazioni sostitutive di atto di notorietà e/o di certificazione rese sotto la responsabilità del dichiarante:

- a) l'esatta denominazione, la natura giuridica, la sede legale, l'oggetto dell'attività, la partita IVA, le generalità e il codice fiscale del richiedente o dei legali rappresentanti n caso di società
- b) il possesso dei requisiti di capacità generale di cui all'art. 34, co. 2 , e 38, co. 1, del D.lgs. n. 163 del 2006 riportati nell'Allegato O del presente bando;
- c) di conoscere ed accettare tutte le condizioni che regolano la presente gara previste nel presente capitolato
- d) l'esatta indicazione di eventuali collaboratori nella gestione ed il loro ruolo;

Alla domanda di partecipazione dovrà essere allegata la seguente documentazione:

- le certificazioni e le dichiarazioni sostitutive richieste al successivo articolo 7;
- curriculum del gestore e di eventuali collaboratori da indicare in offerta;
- l'offerta economica;

7.CERTIFICAZIONI DA ALLEGARE ALLA DOMANDA DI PARTECIPAZIONE

Il concorrente, unitamente alla domanda di partecipazione, dovrà, a pena di esclusione, inserire nel plico le seguenti certificazioni rese in carta semplice:

**A. Se trattasi di persona fisica
(NON iscritta al Registro Imprese della C.C.I.A.A.):**

- a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 attestante di non aver subito protesti cambiari e/o di assegni nell'ultimo quinquennio;
- b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante di essere iscritto al R.E.C. presso la Camera di Commercio con il relativo numero di iscrizione e la relativa data: somministrazione alimenti e bevande.

In luogo delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio e di certificazione, il concorrente potrà produrre la documentazione atta a comprovare il possesso dei requisiti e l'inesistenza delle cause di esclusione ivi indicate. Le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, debbono essere sottoscritte in originale dal soggetto dichiarante. Nel caso di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le stesse vanno accompagnate, a pena di esclusione, da fotocopia semplice di un documento di identità del sottoscrittore.

***B. Se trattasi di imprenditore individuale
(già iscritto al Registro delle Imprese della C.C.I.A.A.):***

a) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante di essere iscritto al R.E.C. presso la Camera di Commercio con il relativo numero di iscrizione e la relativa data.

In luogo della dichiarazione sostitutiva di certificazione, il concorrente potrà produrre la documentazione atta a comprovare il possesso dei requisiti e l'inesistenza delle cause di esclusione ivi indicate. Le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, debbono essere sottoscritte in originale dal soggetto dichiarante. Nel caso di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le stesse vanno accompagnate, a pena di esclusione, da fotocopia semplice di un documento di identità del sottoscrittore.

C. Se trattasi di società:

a) dichiarazione sostitutiva di atto notorio resa ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000, (allegato I), attestante l'insussistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 38, co. 1, lett. b) e c), D.lgs. 12 aprile 2006, n. 163 in capo ai seguenti soggetti:

- ciascuno dei soci se trattasi di Società in Nome Collettivo;
- i soci accomandatari se trattasi di Società in Accomandita Semplice;
- gli amministratori muniti di rappresentanza se trattasi di Società di Capitali;
- i procuratori che rappresentino l'Impresa nella procedura di gara, in tutti i casi precedenti.

Qualora il legale rappresentante non abbia conoscenza diretta dell'inesistenza a carico dei predetti soggetti delle cause di esclusione di cui sopra, la presente dichiarazione dovrà essere resa singolarmente da ciascuno di essi;

b) dichiarazione sostitutiva di certificazione resa ai sensi dell'art. 46 del D.P.R. 445/2000 attestante di essere iscritto al R.E.C. presso la Camera di Commercio con il relativo numero di iscrizione e la relativa data.

In luogo delle dichiarazioni sostitutive di atto notorio e di certificazioni, il concorrente potrà produrre la documentazione atta a comprovare il possesso dei requisiti e l'inesistenza delle cause di esclusione ivi indicate. Le dichiarazioni sostitutive di certificazione e di atto notorio, rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, debbono essere sottoscritte in originale dal soggetto dichiarante. Nel caso di dichiarazione sostitutiva di atto notorio, le stesse vanno accompagnate, a pena di esclusione, da fotocopia semplice di un documento di identità del sottoscrittore.

8.CURRICULUM DEI CANDIDATI

Alla domanda di partecipazione deve essere allegato il curriculum professionale del concorrente e, ove previsti, di ciascun collaboratore specificamente indicato nella domanda di partecipazione.

Il curriculum in particolare dovrà evidenziare l'esperienza professionale maturata nel campo della gestione di strutture analoghe. Dovranno essere indicate le lingue conosciute ed il livello di conoscenza sia in forma parlata sia in forma scritta. Dovranno essere evidenziate le attività, le specifiche professionalità acquisite, e ogni indicazione ritenuta utile in relazione alla tipologia di gestione.

9.CONDIZIONI DA RISPETTARE NELLA GESTIONE

La gestione dell'area dovrà sottostare alle seguenti prescrizioni:

- periodo di apertura dell'area per un periodo minimo di 100 giorni;
- possibilità di gestione punto bar e vendita souvenir
- gestione ordinaria dell'area a carico del gestore
- riscossione diretta degli introiti secondo le tariffe di cui all'allegato con indicazione sulle ricevute "servizio gestito in concessione ad opera del Parco Naturale Alpi Marittime"
- gestione ordinaria dell'area e sua pulizia durante il periodo di apertura
- allestimento dell'area a inizio stagione e chiusura dell'area a fine stagione a carico del Parco

10. OFFERTA ECONOMICA

L'offerta economica, come da facsimile allegato P), **dovrà essere redatta in carta semplice** ed in particolare deve indicare:

a) l'importo del **canone annuale, al netto di I.V.A., in aumento** sul canone a posto a base d'asta, stabilito in **Euro 3.000,00/annui** (diconsi Euro tremila/00) al Parco Naturale Alpi Marittime per la gestione dell'area attrezzata del Lago delle Rovine. **Si precisa che il canone proposto in offerta sarà per il primo anno di gestione, per gli anni successivi sarà applicato l'aumento percentuale pari a Indice Istat su base annua in misura intera.**

b) nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza del concorrente e, nel caso di società, indicazione dell'esatta ragione sociale e degli altri dati, come dinanzi descritti, del legale rappresentante in grado di impegnare la società.

Non verranno prese in considerazione offerte in ribasso sul canone annuale posto a base d'asta. Nel caso di discordanza fra l'importo indicato in cifre e quello indicato in lettere, si ritiene prevalente quest'ultimo

11.CAUZIONE PROVVISORIA

Alla domanda di partecipazione non dovrà essere allegata cauzione provvisoria.

12.MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

L'offerta economica redatta nei termini dell'articolo 10 del presente bando, debitamente firmata da persona in grado di impegnare legalmente il soggetto concorrente, dovrà, a pena di esclusione, essere inserita in una busta sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura. Sulla busta dovrà essere apposta la dicitura "OFFERTA ECONOMICA", nonché il nome, ovvero la ragione sociale dell'offerente.

Le buste contenenti l'offerta economica e il curriculum sono quindi inserite in un ulteriore plico, unitamente alla domanda di partecipazione ed agli allegati previsti al precedente art. 7. Il plico dovrà, a pena di esclusione, essere chiuso, sigillato, controfirmato sui lembi di chiusura e sullo stesso venir apposta la seguente dicitura "**Offerta per la gestione dell'area attrezzata del Lago delle Rovine**" e dovranno essere altresì indicati il nominativo e l'indirizzo dell'offerente. Il suddetto plico dovrà pervenire nei modi sottoriportati, esclusivamente al seguente indirizzo:

PARCO NATURALE ALPI MARITTIME
Sede legale ed amministrativa
Piazza Regina Elena 30
12010 VALDIERI
entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 28 maggio 2012
pena la tassativa esclusione

Il plico può essere inviato in uno dei seguenti modi:

- a) mediante raccomandata A.R. a mezzo del servizio pubblico postale;
- b) mediante plico analogo alla raccomandata inoltrato da corrieri privati;
- c) mediante consegna diretta esclusivamente al Servizio protocollo della sede legale ed amministrativa del Parco dalle ore 9,00 alle ore 12,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00 dei giorni feriali escluso il sabato. Della consegna a mano verrà rilasciata apposita ricevuta indicante l'ora e la data.

13. CARATTERISTICHE E REQUISITI DELL'OFFERTA

Non verrà presa in considerazione l'offerta sottoposta a condizione, parziale, generica o mancante di alcuni degli elementi e documenti indicati nel presente bando.

Ciascun partecipante non può presentare più di un'offerta. L'offerta è vincolante ed irrevocabile per centottanta giorni dalla scadenza del termine per la sua presentazione.

Il Parco Naturale Alpi Marittime potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta e si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della convenzione e, del caso, di esperire altra procedura.

14. MODALITA' DI ESPERIMENTO DELLA GARA E DI AGGIUDICAZIONE

Successivamente alla data di scadenza del bando la commissione giudicatrice, appositamente costituita presso la Sede del Parco Naturale Alpi Marittime, provvederà:

- a) all'apertura dei plichi pervenuti;
- b) alla verifica della regolarità della documentazione;
- c) all'esclusione di eventuali plichi irregolari o incompleti;
- d) all'apertura, alla verifica ed alla valutazione delle offerte;
- e) all'esclusione di eventuali offerte risultanti non valide;
- f) alla individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa per il Parco Naturale Alpi Marittime;
- g) alla formulazione della graduatoria delle offerte valide in ordine decrescente di punteggio;
- h) all'aggiudicazione provvisoria in favore di colui che ha presentato la migliore offerta.

Il Parco Naturale Alpi Marittime procede alla verifica dei requisiti di qualificazione richiesti e delle dichiarazioni corredanti l'offerta rese dall'aggiudicatario e dal concorrente che segue in graduatoria, richiedendo di presentare, entro dieci giorni dalla data della richiesta medesima, la documentazione indicata nel presente bando.

Ove tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione o nell'offerta, è dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e si procede all'aggiudicazione a favore del concorrente che segue nella graduatoria, impregiudicate eventuali responsabilità di ordine penale a carico del dichiarante ai sensi del D.P.R. n. 445/2000.

Il Parco Naturale Alpi Marittime si riserva la facoltà di procedere alla verifica di cui sopra anche nei confronti degli altri partecipanti alla procedura.

A seguito del controllo positivo sui requisiti di qualificazione e sulle dichiarazioni rese, l'aggiudicazione diviene definitiva ed il Parco Naturale Alpi Marittime procede alla stipulazione della convenzione ai sensi dell'art. 16 del presente bando.

15.CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

La convenzione per la gestione delle strutture dell'area attrezzata del Lago delle Rovine sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo i punteggi di seguito indicati.

CURRICULUM DEL GESTORE

Al curriculum è assegnato un punteggio massimo di 50 punti così suddivisi:

- a) periodi di gestione diretta di strutture analoghe massimo punti 30 assegnati proporzionalmente alla durata dei periodi di gestione ;
- b) esperienza professionale desumibile dalla valutazione del curriculum del titolare o legale rappresentante dell'impresa offerente e dei collaboratori alla gestione massimo punti 20

OFFERTA ECONOMICA

All'offerta economica è assegnato un punteggio massimo di 30 punti calcolati tenendo conto dell'aumento del canone annuale posto a base d'asta dal presente bando. Il punteggio sarà calcolato in base alla seguente formula:

$$P=30*A/A_{max}$$

dove

P= punteggio assegnato all'offerta

A= aumento rispetto al canone posto a base d'asta

Amax= aumento massimo offerto

Si precisa che per A=0 il punteggio attribuito P sarà uguale a 0

L'affidamento del servizio verrà disposto a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa determinata in base alla somme dei punteggi.

Tutto quanto non previsto nel presente bando sarà precisato dalla commissione giudicatrice e suo insindacabile giudizio.

16. STIPULA DELLA CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL'AREA

Il Parco Naturale Alpi Marittime provvederà a convocare l'aggiudicatario per stipulare la convenzione per la gestione dell'area previa costituzione di cauzione, a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni convenzionali da prestarsi in forma di fideiussione bancaria o polizza fideiussoria assicurativa, per l'importo di Euro 1.000,00 (diconsi Euro mille/00).

Si provvederà alla stipulazione della convenzione entro 10 giorni dall'aggiudicazione definitiva. In ogni caso l'aggiudicatario si impegna ad avviare la gestione entro e non oltre il **15 giugno 2012**.

La convenzione verrà stipulata sotto forma di scrittura privata tra le parti e sarà registrata solo in caso d'uso. La registrazione avverrà a semplice richiesta scritta di una delle parti e le spese di registrazione sono a carico dell'aggiudicatario.

Alla stipulazione seguirà la consegna dell'area.

17.CANONE DI GESTIONE

Il canone di gestione sarà determinato in base all'offerta. L'aggiudicatario si obbliga per se per i suoi successori o aventi causa a corrispondere al Parco con cadenza annuale al 30 settembre di ogni anno.

18.UTENZE

Rimane a carico del Parco l'utenza relativa all'energia elettrica.

19.

DIRITTI ED OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

Con la stipulazione della convenzione per la gestione dell'area, l'aggiudicatario assumerà i diritti e gli obblighi in capo al gestore che saranno chiaramente definiti in sede di contratto di gestione al presente bando, integrato dal programma di gestione presentato dall'aggiudicatario stesso.

21. PROCEDURA IN CASO DI INADEMPIMENTO DELL'AGGIUDICATARIO

Il Parco Alpi Marittime potrà di diritto risolvere il convenzione ai sensi e con le modalità di cui all'art. 1456 del Codice Civile fermo restando ogni altro diritto nei seguenti casi:

- a) sospensione o interruzione della gestione ad opera della ditta aggiudicataria, nell'ambito dei periodi di apertura previsti dal convenzione e/o in difformità dalle indicazioni proposte nel progetto di gestione
- b) dopo il secondo avviso formale in caso di gravi carenze e/o inadempienze inerenti la gestione del servizio
- c) mancato pagamento, nei termini stabiliti dal convenzione del corrispettivo pattuito
- d) In caso di fallimento della ditta aggiudicataria

Nel caso di inadempienza il Parco Alpi Marittime avrà la facoltà di far eseguire, in danno all'aggiudicatario il servizio da altra ditta, salvo il diritto di intraprendere azione legale per eventuali maggiori danni che dovesse subire. La risoluzione del convenzione verrà notificata all'aggiudicatario con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il gestore ha facoltà di recedere dal convenzione dando preavviso 6 mesi prima della scadenza con lettera raccomandata con ricevuta di ritorno al Parco Naturale Alpi Marittime. Il Parco Alpi Marittime potrà rivalersi sulla cauzione nel caso in cui detti termini non vengano rispettati.

21. INFORMAZIONI VARIE

Per ulteriori chiarimenti di carattere amministrativo è possibile rivolgersi al Direttore dell'Ente Parco – dr.ssa Patrizia Rossi (0171/97397) o al Vicedirettore Giuseppe Canavese (0171/978809) dalle ore 9.00 alle 12.00 e dalle ore 14,00 alle 17,00 dal lunedì al venerdì.

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo del Parco on line sul sito www.parcoalpimarittime.it

Valdieri, 18 maggio 2012

IL DIRETTORE DEL PARCO ALPI MARITTIME
Dr.ssa Patrizia Rossi

Allegati:

- A) Domanda
- B) Schema offerta
- C) Manutenzione ordinaria e straordinaria

**Informativa ai sensi dell'articolo 13 del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196
"Codice in materia di protezione dei dati personali"**

Il Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196 garantisce che il trattamento dei dati si svolga nel rispetto dei diritti e delle libertà fondamentali, nonché della dignità dell'interessato con particolare riferimento alla riservatezza, all'identità personale ed al diritto alla protezione dei dati. Il trattamento dei dati che il Settore Amministrativo dell'Ente Parco intende effettuare sarà improntato alla liceità e correttezza nella piena tutela dei suoi diritti e della sua riservatezza ai sensi dell'articolo 9 della legge 31 dicembre 1996, n. 675.

Ai sensi dell'articolo 13 del decreto legislativo 196/2003 s'informano i concorrenti alla procedura di gara che:

- 1) i dati forniti dai partecipanti alla gara verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
- 2) il trattamento sarà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 3) il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura che interessa i concorrenti alla gara per l'affidamento dei lavori;
- 4) il titolare del trattamento è il Parco Naturale Alpi Marittime;
- 5) responsabile del trattamento è la Sig. Baretto Luciana Responsabile del Settore Amministrativo dell'Ente Parco;
- 6) In ogni momento il concorrente potrà esercitare i suoi diritti nei confronti del titolare del trattamento, ai sensi dell'articolo 7 del decreto legislativo 196/2003.

Allegato A

SCHEMA DOMANDA PARTECIPAZIONE

DOMANDA DI PARTECIPAZIONE CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO NOTORIO AI SENSI DELL'ART. 47 DEL D.P.R 28.12.2000 n. 445

Il sottoscritto,..... nato il
a (.....) e residente in.....(.....),
Via
(in qualità di legale rappresentante della società.....,
con sede in, via p.iva n.....,)
con riferimento al bando d'asta pubblicato dal Parco Naturale Alpi Marittime prot. in data
....., per l'affidamento della gestione dell'area attrezzata del Lago delle Rovine, valendosi
delle disposizioni di cui all'articolo 47 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e nella consapevolezza delle
sanzioni penali richiamate dall'art. 76 D.P.R. 445/2000 per dichiarazioni non veritiere e formazione ed
uso di atti falsi,

DICHIARA

di partecipare alla gara per l'affidamento della gestione struttura dell'area attrezzata del Lago delle
Rovine.

DICHIARA INOLTRE

- e) Di non incorrere in alcuna delle cause di esclusione di cui all'art. 34, co. 2, e 38, co. 1, D.lgs. n.
163 del 2006;
- f) di aver effettuato specifico sopralluogo dei locali oggetto del presente bando e di conoscere ed
accettare tutte le condizioni che regolano la presente gara previste nel presente bando;
- g) che parteciperanno alla gestione i seguenti collaboratori con il seguente ruolo:
.....;
- d) di aver preso visione dello schema di convenzione per la gestione che dovrà poi essere stipulata
nell'ipotesi di aggiudicazione riportato nell'Allegato E al bando di asta pubblica per l'affidamento della
gestione dell'area attrezzata del Lago delle Rovine.

Allega alla domanda:

- le certificazioni e le dichiarazioni sostitutive richieste;
- l'offerta tecnica composta dal Curriculum del titolare o legale rappresentante dell'impresa e dei suoi collaboratori e dal programma di gestione;
- l'offerta economica;

In fede

luogo e data di sottoscrizione

Il Dichiarante

Ai sensi dell'art. 38 del D.P.R. 445 del 28 dicembre 2000 la presente dichiarazione è sottoscritta ed inviata all'ufficio competente **insieme alla fotocopia non autenticata di un documento di identità del dichiarante.**

Allegato B

SCHEMA OFFERTA ECONOMICA

Il sottoscritto,.....nato il.....
A(.....) e residente in(.....),
Via.....,
(se trattasi di società, scrivere: in qualità di legale rappresentante della società
.....,
con sede invia.....p.iva n.,
con riferimento al bando d'asta pubblicato dal Parco Alpi Marittime con n. prot..... di data
....., per l'affidamento della gestione dell'area attrezzata,

O F F R E

L'importo di Euro, (diconsi Euro/.....), quale
corrispettivo mensile per la gestione, al netto di I.V.A.

in fede

luogo e data di sottoscrizione

Il Dichiarante

Allegato C

MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Fabbricato a servizi

Sono a carico del Parco

La sostituzione, riparazione e manutenzione di parti ed apparecchiature dell'immobile in gestione, conseguenti agli effetti della vetustà, vizio o difetto di costruzione o dipendenti da causa di forza maggiore (incendio, fulmine, caduta neve, grandine, vento, ecc.); aventi lo scopo di riportare l'immobile in buono stato di gestione, salvo che non sia dimostrabile la responsabilità dell'inquilino, per danneggiamenti, colpa, incuria o negligenza (art. 1576 Cod. Civ.)

I nuovi impianti e le innovazioni destinate per loro natura ad accrescere il patrimonio immobiliare.

La conservazione delle parti e dei servizi comuni.

Le spese sostenute per disposizioni di Legge.

Acquisto e posa in opera di cartelli indicatori (si citano ad esempio: "passo carraio", "vietato calpestare le aiuole", "vietato l'accesso", ecc.). Acquisto e impianto di bacheche, tappeti, guide, zerbini, cassette per lettere, bidoni e contenitori di rifiuti.

Impianto parchi, giardini, aiuole, compreso acquisto piante e attrezzature occorrenti per il giardinaggio e messa a dimora piante.

Tinteggiature, ricoloritura facciate esterne ed interne del fabbricato e delle altre parti comuni (interne ed esterne del fabbricato) e dei serramenti (interni ed esterni del fabbricato).

Manutenzione e riparazione dei tetti, lastrici solari, terrazzi, grondaie, colonne centrali di scarico di acque bianche e nere.

Lavori di muratura sulle parti comuni del fabbricato per allacciamenti e manutenzione fognature e pozzi neri.

Manutenzione marmi, ringhiere, passamani (tinteggiatura compresa), inferriate, cancelli (tinteggiatura compresa).

Sono a carico del Gestore

Le piccole riparazioni derivanti da deterioramenti o avarie prodotte dal normale uso dell'immobile (art. 1609 Cod. Civ.).

Sono altresì a carico dell'inquilino le riparazioni dipendenti da danneggiamento, colpa, incuria o negligenza. La pulizia delle parti comuni.

La fornitura dell'acqua, energia elettrica, combustibile per il riscaldamento e quanto altro necessario per gli altri servizi comuni.

Lo spurgo dei pozzi neri e delle latrine.

La sostituzione di bacheche, tappeti, guide, zerbini, cassette per lettere, bidoni e contenitori rifiuti.

Manutenzione parchi, giardini, aiuole, mediante taglio erba, potatura, sostituzione fiori, innaffiatura.

Manutenzione delle piante e dei fiori all'ingresso del fabbricato.

Disotturazione, disintasamento e svuotamento delle fognature e dei pozzi neri.

Svuotamento delle pattumiere e delle canne di scarico dei rifiuti e la pulizia dei contenitori di rifiuti.

Energia elettrica illuminazione parti esterne del fabbricato.

Sostituzione lampadine avariate.

Preraccolta rifiuti ed acquisto di sacchi e sacchetti per contenere i rifiuti.

Riparazione delle maniglie, sostituzione di serrature e relative chiavi.

Derattizzazione e deblattizzazione.

Spalatura neve ed acquisto sale per sciogliere la neve.

Pulizia dei tetti bassi, piani piloti e relativo sgombero materiali abbandonati.

Impianto elettrico

Sono a carico del Parco

Sostituzione, riparazione delle linee elettriche fra il contatore ed i punti luce, le prese di corrente, nonché l'eventuale sostituzione degli interruttori, deviatori, scatole di derivazione, interruttori automatici e quanto altro necessario al fine di conservare l'impianto completo ed efficiente.

Sono a carico del Gestore

Le piccole riparazioni alle varie parti dell'impianto, conseguenti all'uso.

Impianto termico

Sono a carico del Parco

La sostituzione delle parti dell'impianto avariate per vetustà o difetto di costruzione (in particolare, la sostituzione della caldaia e del gruppo bruciatore).

Sostituzione caldaia, bruciatore, serbatoio combustibile, pompa di circolazione, quadro elettrico e relative apparecchiature, vaso di espansione, valvole, orologi, comando pompa di circolazione, bruciatore e valvola miscelatrice.

Attrezzature antincendi.

Licenze ed autorizzazioni.

Adeguamento degli impianti alle disposizioni di Legge.

Sostituzione e riparazione della rete di distribuzione dell'acqua calda sanitaria e dell'acqua calda del riscaldamento.

Sono a carico del Gestore

La pulizia stagionale e periodica della caldaia, del bruciatore, del camino ed in genere di tutte le manutenzioni conseguenti all'uso ordinario dell'impianto comprese le sostituzioni delle parti secondarie avariate per l'uso (ugelli, guarnizioni, pompa gasolio, ecc.).

Le seguenti spese sono a carico dell'inquilino, alla condizione che vi sia il "libretto di centrale" (ove sia previsto) di cui all'art. 16 del D.P.R. 28-6-1977 n. 1052 che consente di controllare se l'impianto è in ottime condizioni di funzionamento, in modo da contenere al massimo il consumo di combustibile:

- tenuta del "libretto di centrale";
- acquisto del combustibile;
- energia elettrica;
- fuochista;
- pulizia periodica della caldaia e del bruciatore;
- manutenzione ordinaria in genere e sostituzione delle piccole apparecchiature non elencate nelle spese a carico del Proprietario.

Impianto igienico sanitario

Sono a carico del Parco

La sostituzione dei lavelli, lavabi, vasche, piatti doccia, bidet, tazze WC, vaschette di cacciata per WC e delle relative rubinetterie, rese necessarie dalla vetustà.

Autoclave: contributo E.N.P.I. per visite straordinarie impianto. Sostituzione autoclave, elettropompe, apparecchiature elettriche, valvole, saracinesche. Adeguamento impianto alle norme di Legge.

Sono a carico del Gestore

La manutenzione ordinaria derivante dall'uso delle apparecchiature e quella necessaria per il buon funzionamento degli impianti (si cita ad esempio: sostituzione del galleggiante della vaschetta di cacciata WC, delle guarnizioni rubinetterie, tubi di raccordo esterni, ecc.).

Autoclave: energia elettrica. Canone manutenzione ordinaria impianto. Contributo E.N.P.I. per visita Ispettiva ordinaria impianto. Riparazioni ordinarie dovute all'uso.

Attrezzature diverse, quali elettrodomestici e scaldabagni

Sono a carico del Parco

Nei primi due anni della gestione la sostituzione è a carico del Parco.

Dal terzo anno la spesa è ripartita al 50% tra Parco e Gestore.

Sono a carico del Gestore

Dal terzo anno la spesa è ripartita al 50% tra Parco e Gestore.

Sono comunque a carico del gestore le riparazioni delle attrezzature in oggetto (al verificarsi del guasto il gestore è tenuto a darne notizia per iscritto entro 48 ore; il Parco entro le 48 ore successive potrà disporre controlli ed assumerà provvedimenti di conseguenza).

Tinteggiature ed intonaci

Sono a carico del Parco

La tinteggiatura e la verniciatura dei serramenti esterni e delle ringhiere, durante il periodo di gestione.

Essendo il locale ritinteggiato di nuovo all'atto dell'inizio della gestione, al momento del rilascio i locali dovranno essere ritinteggiati, oppure il gestore verserà la somma necessaria al Parco per la ritinteggiatura.

Sono comunque a carico del Parco le riparazioni e le riprese, conseguenti ad alterazioni delle murature o degli intonaci.

Sono a carico del Gestore

Nel corso della locazione, la tinteggiatura (o tappezzeria) e verniciatura all'interno dell'immobile (salvo che esse siano rese necessarie da infiltrazioni di acqua derivate da rotture di impianti o da perdite delle tubazioni di carico e scarico dell'acqua o da altre cause accidentali, non imputabili all'inquilino, perché in tal caso le spese relative sono a carico del Proprietario o dei terzi eventualmente responsabili).

Serramenti interni

Sono a carico del Parco

La sostituzione o manutenzione straordinaria delle porte, finestre, tapparelle e persiane, rese necessarie per vetustà o per difetto di costruzione (esecuzione e materiali scadenti).

Sono a carico del Gestore

I seguenti interventi di manutenzione ordinaria conseguenti all'uso:
tinteggiatura, riparazione delle serrature, dei cardini, dei chiavistelli, sostituzione dei vetri dei serramenti interni ed esterni, sostituzione delle cinghie delle tapparelle.

Tubazioni

Sono a carico del Parco

Le riparazioni, le sostituzioni delle tubazioni dell'acqua e del gas, nonché degli oggetti accessori (sifoni, raccordi, scatole a pavimento).

Le riparazioni o sostituzioni dei condotti di scarico o di alimentazione dei servizi. Purché i predetti interventi siano dovuti alla vetustà degli impianti o imputabili a causa di forza maggiore.

Sono a carico del Gestore

Le riparazioni, ripristini o sostituzioni di tubazioni o condotte, inefficienti o avariate, a causa di ostruzioni o intasamenti dipendenti da incuria o colpa dell'inquilino.

Pavimenti

Sono a carico del Parco

Le riparazioni ed i ripristini dei pavimenti conseguenti alle sostituzioni o riparazioni di tubazioni, di cui alla voce precedente.

Sono a carico del Gestore

Le manutenzioni ordinarie periodiche mediante spalmatura di vernice trasparente per i pavimenti in legno, lavaggio per i pavimenti in piastrelle ed in moquettes.

Pozzi neri - latrine - fognature - colonne di scarico

Sono a carico del Parco

Allacciamenti, le ricostruzioni, le modifiche per eliminare gli eventuali difetti.

Sostituzione di elettropompe e pompe sommerse dei pozzi neri.

Disotturazione per intasamenti provocati da difetti o rotture.

Sono a carico del Gestore

Energia elettrica per elettropompe o pompe sommerse.

Disotturazione e riparazione delle colonne di scarico e fognature a seguito di occlusioni o intasamenti dovuti ad incuria o cattivo uso da parte dell'inquilino.

Spurgo dei pozzi neri e delle latrine