

**CAPITOLATO DI CONCESSIONE DEI FABBRICATI
 “BORGO FORNEL” E RELATIVE PERTINENZE
 IN COMUNE DI MAGASA (BS)
 NELLA FORESTA REGIONALE GARDESANA OCCIDENTALE**

Articolo 1 – Oggetto

Il presente Capitolato riguarda la concessione per il periodo 2026 – 2032 dei fabbricati denominati “Borgo Fornel”, ubicato in località Fornel, in Comune di Magasa (BS), nella F.d.R. Gardesana Occidentale – foglio 14, particelle n. 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 del Comune Censuario di Magasa e delle relative pertinenze:

NUMERO MAPPALE	AREA IN CONCESSI ONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPALE (mq)
2197	162,76	162,76
2198	163,96	163,96
2199	196,11	196,11
2202	180,57	180,97
2203	7354,01	10527,73
2205	85,43	249,74
2206	354,50	835,91
2207	443,17	443,17
2208	193,61	193,61
2209	2437,16	2701,75
2210	45,93	231,48
2211	21,66	303,53
2212	289,93	443,35
2213	117,76	117,76
2214	171,77	171,77
2215	580,27	2557,25
2216	141,27	379,62
2217	136,94	136,94
2218	694,50	694,50
2219	231,33	231,33
2220	567,98	567,98
2221	193,43	193,43
2222	542,05	542,05
2223	224,09	224,09

NUMERO MAPPALE	AREA IN CONCESSI ONE (mq)	AREA TOTALE DEL MAPPALE (mq)
2226	888,07	888,07
2227	401,92	401,92
2228	195,07	195,07
2290	144,56	144,56
2230	257,87	257,87
2231	357,90	357,90
2232	45,89	45,89
2233	313,67	313,67
2235	305,97	305,97
2236	374,64	374,64
2237	307,00	307,00
2238	113,21	113,21
2239	183,84	183,84
2241/1	69,29	69,29
2241/2	69,85	69,85
2242	1432,28	1432,28
2243	787,77	787,77
2244	1041,96	1041,96
2245	142,43	142,43
2246	386,32	386,32
2247	95,83	95,83
2248	184,38	184,38
2250	8242,32	15796,77
3175	188,14	188,14

	Area in concessione (mq)	Area totale del mappale (mq)
TOTALE	32.060,37	46.535,42

Articolo 2 – Consegna e riconsegna

Entro 15 giorni dalla sottoscrizione del presente capitolato di concessione, l'ERSAF, previa comunicazione scritta del giorno e dell'ora all'uopo fissati, procederà alla consegna delle strutture e del terreno di pertinenza al rappresentante designato dal concessionario.

Della consegna sarà redatto processo verbale da sottoscrivere da entrambe le parti; tale verbale conterrà anche una dettagliata descrizione dei beni mobili presenti nei fabbricati.

In sede di consegna, d'intesa con il concessionario, verrà inoltre predisposto il piano pluriennale/annuale di interventi necessari, di manutenzione ordinaria obbligatoria contenente la dettagliata descrizione delle tipologie delle manutenzioni obbligatorie, nonché delle attività previste. Ogni anno entro il 30 maggio, a cura del personale dell'ERSAF, d'intesa con il concessionario, potranno essere effettuati sopralluoghi per concordare prescrizioni particolari al fine di affrontare eventuali problematiche gestionali. L'accertamento del mancato rispetto delle prescrizioni sottoscritte nel capitolato e nel verbale di consegna comporterà l'applicazione delle relative penali di cui al successivo art. 12.

Il concessionario a fine del periodo di concessione dovrà riconsegnare i fabbricati in perfette condizioni manutentorie salvo la normale usura; i locali per l'uso abitativo dovranno essere imbiancati a nuovo, puliti e sgomberi da qualsiasi materiale o attrezzatura di proprietà del concessionario.

In sede di riconsegna se non saranno stati rilevati danni o infrazioni, il deposito cauzionale di cui all'art. 12 della convenzione, verrà restituito integralmente; in caso contrario l'importo sarà ridotto delle penalità e delle spese necessarie per effettuare i lavori e/o le riparazioni, fatta salva la richiesta di eventuali integrazioni.

È escluso qualsiasi rimborso per gli arredi fissi (da intendersi tutto ciò la cui eventuale asportazione comporta danni di qualsiasi entità ai beni immobili), che dovranno essere lasciati in proprietà all'ERSAF e per l'eventuale arredo mobile, attrezzatura e corredo che il concessionario potrà lasciare a propria discrezione, se ritenuta idonea dall'Amministrazione in proprietà all'ERSAF.

Articolo 3 – Utilizzo dei fabbricati e del terreno di pertinenza

I fabbricati e i terreni di pertinenza, oggetto del presente capitolato, dovranno essere utilizzati per lo svolgimento delle attività proprie del concessionario con particolare riferimento alla attuazione del Progetto di Gestione in allegato al Contratto:

- i fabbricati dovranno essere destinati ad uso abitativo non residenziale e comunque ad usi non in contrasto con le normative e regolamenti vigenti;
- i terreni dovranno essere conservati nelle sue caratteristiche attuali;

Articolo 4 – Mantenimento della certificazione FSC® e PEFC

La Foresta Regionale in cui sono inseriti gli immobili oggetto di concessione, è certificata secondo gli schemi FSC® e PEFC. Tutte le operazioni che vengono eseguite sulla proprietà certificata dovranno uniformarsi ai requisiti imposti dal sistema, con particolare riferimento al rispetto della normativa di settore e delle norme sulla prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro. Il Concessionario ed i suoi collaboratori sono tenuti a prendere atto del riconoscimento ottenuto da ERSAF e ad uniformarsi ai comportamenti richiesti.

Articolo 5 – Manutenzioni

Tutte le riparazioni di cui agli articoli 1576 e 1609 del Codice Civile sono a carico del concessionario, così come ogni altra riguardante gli impianti ed i servizi.

In queste riparazioni sono comprese la manutenzione delle attrezzature di dotazione dei fabbricati; la conservazione in stato di buon uso di tutti i serramenti e delle loro munizioni, degli impianti; il mantenimento delle funzionalità dell'acquedotto a servizio dei fabbricati, la manutenzione dei pozzetti di scarico delle acque fognarie, la manutenzione delle aree esterne di pertinenza dei fabbricati, delle aree di sosta attrezzate della sentieristica di servizio nonché ogni altra riparazione o manutenzione non rientrante tra quelle straordinarie.

L'ERSAF ha facoltà di effettuare, in qualsiasi momento, verifiche attestanti l'ottimale manutenzione degli immobili.

Nel caso in cui la verifica attestasse, a giudizio insindacabile dell'ERSAF, un'insufficiente manutenzione o danni causati da insufficiente controllo o comunque danni di qualsiasi genere, fatti salvi gli interventi di straordinaria manutenzione, l'addebito verrà contestato per iscritto al concessionario che entro quindici giorni dovrà provvedere al perfetto reintegro, seguendo, se indicate, le disposizioni impartite in proposito dall'ERSAF, disposizioni da intendersi come tassative.

L'ERSAF si sostituirà al concessionario, qualora questi non vi provveda e il relativo costo dovrà essere rimborsato entro quindici giorni dalla ingiunzione di pagamento; in caso contrario sarà prelevato dal deposito cauzionale, che dovrà essere immediatamente reintegrato dal concessionario. Qualora ciò non avvenga l'ERSAF potrà procedere alla revoca della concessione con effetto immediato ed all'incameramento a titolo di penale della cauzione o della parte restante, fatti salvi i maggiori danni.

In ogni caso verrà applicate le penalità previste dal successivo art.12

L'ERSAF, potrà eseguire in qualsiasi momento riparazioni, che abbiano carattere d'urgenza, senza corrispondere alcun indennizzo al concessionario anche se questi, per effetto di esse, subisca incomodi per oltre 20 giorni, derogandosi così al disposto dell'art. 1584 del C.C.

Il periodo di esecuzione degli interventi non urgenti dovrà invece essere concordato fra l'ERSAF e concessionario.

In ogni caso nessuna spesa potrà fare capo all'Amministrazione in ordine alla gestione degli immobili, la cui manutenzione è a carico del concessionario. Il concessionario dovrà pertanto svolgere la sua attività con diligenza e rettitudine, in modo d'assicurare l'ottimale funzionamento degli immobili dati in concessione e la loro migliore manutenzione.

Le manutenzioni divenute straordinarie a seguito di incuria, dolo, colpa grave del concessionario sono a carico dello stesso.

Articolo 6 – Migliorie

L'ERSAF ha facoltà, anche durante il periodo della concessione, di eseguire opere di miglioramento senza che il concessionario possa opporsi. Gli interventi dovranno essere comunicati al concessionario con lettera raccomandata con almeno 15 giorni di anticipo.

Il concessionario dovrà richiedere all'ERSAF l'autorizzazione per l'eventuale domanda di contributi pubblici da lui effettuata per interventi di miglioramento ed informare l'ERSAF del loro eventuale ottenimento. In ogni caso l'ottenimento da parte del concessionario di finanziamenti e/o contributi di qualsiasi natura e provenienza non dovranno in alcun modo costituire un vincolo temporale per l'ERSAF ai fini di un eventuale prolungamento della durata della concessione.

Tutte le migliorie eseguite da parte del concessionario dovranno essere preventivamente autorizzate dall'ERSAF che avrà facoltà di ritenerle senza obbligo di corrispondere indennizzo o compenso alcuno, salvo quanto diversamente e preventivamente concordato con ERSAF.

Al termine della concessione non è dovuto dal concedente alcun indennizzo o compenso al concessionario né a titolo di avviamento né a qualsiasi altro titolo, anche per eventuali migliorie ed addizioni apportate nel corso della concessione se non diversamente pattuito per iscritto nell'atto autorizzativo delle migliorie stesse.

Prevvia autorizzazione dell'ERSAF il concessionario potrà provvedere all'acquisto di eventuali dotazioni o ad effettuare interventi manutentori straordinari inerenti al miglioramento funzionale dei fabbricati, portando il costo al netto di IVA in detrazione dal canone, per un importo annuo non superiore al 50% del canone di aggiudicazione.

Gli acquisti e gli interventi effettuati, dovranno essere opportunamente documentati con regolare fattura e rimarranno in proprietà dell'ERSAF.

In caso di migliorie eseguite senza autorizzazione nel corso della concessione, il concessionario a semplice richiesta dell'ERSAF, avrà l'obbligo della messa in pristino a proprie spese.

Articolo 7 – Oneri generali a carico del concessionario

- Sono a carico del concessionario:
 - a) tutte le autorizzazioni necessarie in relazione alle attività svolte presso i fabbricati,
 - b) i pagamenti di tutte le imposte e tasse annuali dovute al Comune ed eventuali oneri fiscali conseguenti l'utilizzo e la gestione degli immobili concessi con il presente atto, con la sola esclusione di quelli che per espressa disposizione di legge gravano sulla proprietà. Qualora dovessero modificarsi le norme vigenti in materia di imposte locali sugli immobili, le imposte saranno a carico dell'Ente Proprietario con eventuale rivalsa sul Concessionario.
 - c) gli oneri per la fornitura integrativa di arredi, attrezzature e strumentazione di qualsiasi natura nonché per la fornitura di legna, gas e acqua, necessari per lo svolgimento decoroso dell'attività.
- Il concessionario dovrà ottenere il preventivo assenso scritto dell'ERSAF per l'apposizione di indicazioni, cartelli, tabelle, insegne e similari.
- Eventuale materiale illustrativo a carattere informativo e/o pubblicitario realizzato dal concessionario ed inerente attività connesse con i beni oggetto di concessione, dovrà sempre riportare il logo ERSAF e delle Foreste di Lombardia ed esprimere chiaramente che i fabbricati di "Borgo Fornel" sono di proprietà della Regione Lombardia e gestiti dall'ERSAF.
- Nello svolgimento delle proprie attività il concessionario adotterà tutti gli accorgimenti necessari affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali di ERSAF.
- Dovrà essere sempre data comunicazione preventiva all'ERSAF di manifestazioni, pubblicazioni ed iniziative in genere che hanno rilevanza significativa a livello sovra comunale con l'impegno a citare l'ERSAF ed a riportarne i loghi sul materiale pubblicato ove prescritto dall'Ente medesimo.
- Nello svolgimento delle proprie attività il concessionario adotterà tutti gli accorgimenti necessari affinché non vengano lesi gli interessi materiali e morali di ERSAF.
- Qualunque danneggiamento dei fabbricati, degli arredi e delle attrezzature la cui riparazione non compete al concessionario, andrà segnalata immediatamente all'ERSAF.
- Durante il periodo di concessione, il concessionario verrà ritenuto responsabile di tutti i danni cagionati agli immobili, a meno che non vengano tempestivamente indicati gli eventuali responsabili o non venga comprovata la propria estraneità.
- Qualora si verificano situazioni di pericolo per la pubblica incolumità, dovute per esempio a piante pericolanti, spandimento d'acqua, frane e quant'altro, il concessionario deve avvisare immediatamente l'ERSAF ed i competenti organi comunali, adottando, nel frattempo, tutti i provvedimenti atti ad evitare danni e incidenti.

Articolo 8 – oneri particolari a carico del concessionario

- fornire ad ERSAF informazioni e dati relativi alle presenze e ai servizi forniti rilevabili anche tramite registri presenza;
- tutte le spese di gestione ordinaria dei fabbricati e dei relativi locali, dell'impianto igienico-sanitario e dell'impianto idraulico a norma delle prescrizioni dell'art. 1609 del c.c.;

- ritinteggiatura di tutti i locali a fine concessione.
- manutenzione ordinaria di tutte le parti dei fabbricati, ogni qualvolta se ne ravveda la necessità al fine del mantenimento dell'integrità e della funzionalità dei beni in concessione;
- pulizia e disinfezione periodica dei locali adibiti a servizi igienici e disinfezioni e/o disinfestazioni dei locali in genere se richieste dalle competenti autorità;
- adeguamento dei locali alle norme di sicurezza, dotare la struttura di estintori adeguati alle tipologie di rischio e nonché del materiale sanitario e di primo soccorso.
- raccolta differenziata dei rifiuti e trasporto a valle;
- taglio dell'erba e manutenzione ordinaria delle infrastrutture nell'area di pertinenza dei fabbricati;
- garantire una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione presso i fabbricati (radio, telefono cellulare, satellitare);
- assicurare un utilizzo stagionale dei fabbricati il più ampio e continuativo possibile nel rispetto della normativa vigente;
- fornire adeguate informazioni a turisti ed escursionisti in merito alle opportunità di fruizione del territorio contiguo e sulla sentieristica locale;
- attivarsi, d'intesa con ERSAF per la distribuzione di materiale informativo riguardante il sistema delle "Foreste di Lombardia";
- favorire ovunque possibile nella programmazione delle varie iniziative il coinvolgimento e la partecipazione del territorio;
- svolgere annualmente almeno tre eventi significativi, e possibilmente ricorrente, e da eseguirsi con il coinvolgimento di realtà locali per la promozione della Foresta Regionale nell'ambito del programma "Foreste da Vivere".

Articolo 9 – Impegni del concedente

ERSAF, compatibilmente con le proprie risorse finanziarie se disponibili, e/o con supporto di proprio personale tecnico compatibilmente con i carichi di lavoro, s'impegna a:

- prevedere sul bilancio annuale eventuali quote che si dovessero rendere necessarie per il finanziamento o co-finanziamento di interventi straordinari di conservazione o valorizzazione strutturale ed infrastrutturale inerenti alla concessione;
- collaborare con il concessionario alla realizzazione del programma annuale degli eventi da svolgersi nella Foresta Gardesana Occidentale;
- partecipare ad accordi di partenariato per la realizzazione di progetti riguardanti la valorizzazione multifunzionale della Foresta Gardesana Occidentale;
- dare adeguata informazione, tramite i propri uffici, nonché mediante materiali pubblicitari divulgativi, dell'apertura e delle attività svolte dal concessionario presso i fabbricati in concessione al fine di incrementare le opportunità di visita e di soggiorno presso la struttura;
- fornire materiale divulgativo sulla Foresta demaniale, per la distribuzione gratuita;
- esercitare il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura, vigilando, in particolare, sulla trasparenza e la promozione di "buone pratiche" da parte del gestore.

Art. 10 – Utilizzo straordinario dei fabbricati da parte di ERSAF

ERSAF, per le proprie esigenze istituzionali, avrà priorità nell'utilizzo temporaneo di uno o più immobili in concessione, previa intesa con il concessionario che dovrà essere informato con un preavviso scritto di almeno 30 giorni.

Il concessionario, compatibilmente con le attività in corso, consegnerà ad ERSAF la struttura in perfetto ordine e completa delle necessarie dotazioni, consentendone l'uso temporaneo gratuito con completa assunzione di responsabilità da parte di ERSAF per il periodo di fruizione, nel rispetto del

regolamento per l'utilizzo dei fabbricati.

Il periodo di durata di tale utilizzo non potrà eccedere i 15 giorni consecutivi ed i 30 giorni complessivi annui.

Art. 11 – Divieti

- a. È vietato mutare gli usi, sublocare o cedere tutti o parte dei locali in concessione, anche gratuitamente, senza autorizzazione dell'ERSAF.
- b. È vietato, senza preventivo consenso scritto dall'ERSAF, far eseguire mutamenti nei locali e negli impianti in essi esistenti, esporre insegne o scritte all'esterno degli immobili.
- c. È vietata la circolazione dei mezzi non espressamente autorizzati da ERSAF, anche per le attività del concessionario.
- d. È vietato organizzare o collaborare a manifestazioni o ad attività nell'ambito del territorio demaniale che possano provocare disturbo, provocare danni all'ambiente e comportare l'utilizzo di mezzi motorizzati non autorizzati.

Articolo 12 – Penali

Il concessionario deve adempiere le obbligazioni poste a suo carico con la massima diligenza. Qualora dovessero emergere inadempienze alle disposizioni della convenzione e del capitolato il personale ERSAF, oltre ai richiami verbali potrà effettuare richiami scritti e per ripetute inadempienze o inadempienze non sanabili durante l'anno in cui sono state rilevate, l'ERSAF potrà addebitare al concessionario delle penali che verranno applicate previo contraddittorio scritto con la stessa, la quale avrà diritto di presentare le proprie giustificazioni entro 15 gg lavorativi dal ricevimento della contestazione (che potrà avvenire con qualsiasi mezzo idoneo: PEC, lettera raccomandata o telegramma).

A giudizio insindacabile di ERSAF, la penale andrà da un minimo di € 100,00, ad un massimo di € 500,00 per ogni inadempienza in relazione alla gravità risultante da verbali di sopralluogo del personale ERSAF incaricato del controllo.

Gargnano, li

Per ERSAF
Dott.ssa Bruna Comini

Per il Concessionario