Procedura comparativa riservata agli enti pubblici per la concessione in uso e la valorizzazione del complesso immobiliare «Villa Ottocentesca, Barchessa, forno storico e pertinenze» nella Foresta Regionale e Riserva Naturale Isola Boschina – Comune di Ostiglia (MN)

Termine di presentazione delle offerte: entro le ore 12:00 del giorno di giovedì 3 dicembre 2026

Premesse e riferimenti

VISTA la legge regionale 2 novembre 2026, n. 28, in particolare le disposizioni sul ruolo e sulle funzioni di ERSAF nella gestione e valorizzazione del patrimonio forestale regionale;

VISTA la legge regionale 2 dicembre 1994, n. 36, in particolare gli articoli 3 e 7, relativi all'uso e alla concessione dei beni immobili regionali, con specifico riguardo all'art. 7, commi 4 e 5;

RICHIAMATI i principi della Carta delle Foreste di Lombardia e le finalità istituzionali di conservazione e fruizione delle Foreste regionali;

VISTE la deliberazione del Consiglio di Amministrazione ERSAF n. V/172 del 27 novembre 2025 e la deliberazione n. V/195 del 26 febbraio 2026, recante i criteri per la concessione degli immobili del demanio forestale regionale non destinati all'alpeggio e dei beni patrimoniali disponibili di ERSAF, secondo il rispettivo ambito di applicazione;

CONSIDERATO che l'Isola Boschina, situata nel Comune di Ostiglia (MN), è Foresta Regionale, Riserva Naturale e sito Natura 2000 ZSC/ZPS IT20B0007 è certificata con gli standard FSC® e PEFC e che ogni uso è subordinato alle misure di conservazione e agli strumenti di pianificazione applicabili;

CONSIDERATO che è pervenuta ad ERSAF una proposta con prot. ERSAF n. 2026.0012005 del 14/10/2026, per l'ottenimento in concessione della Concessione della Villa Ottocentesca, del fabbricato denominato la Barchessa, del forno storico e delle loro pertinenze nella Foresta regionale e Riserva Naturale nonché Zona Speciale di Protezione (ZPS) e Zona Speciale di Conservazione (ZSC) "Isola Boschina", in Comune di Ostiglia (MN);

PRESO ATTO della verifica di compatibilità riferita alla proposta ricevuta al prot. ERSAF n. 2026.0012005 del 14/10/2026, quale elemento istruttorio sulla compatibilità delle finalità e non quale attribuzione di priorità al proponente;

VISTO il decreto ERSAF n. del di approvazione del presente avviso;

ERSAF rende noto che intende acquisire proposte da enti pubblici secondo le condizioni che seguono.

Art. 1 – Oggetto e natura della procedura

ERSAF indice una procedura pubblica comparativa per individuare un ente pubblico cui concedere in uso il complesso immobiliare individuato all'art. 2, al fine di attuare un programma organico di conservazione, presidio, educazione ambientale e fruizione pubblica controllata.

La concessione ha natura di titolo per l'utilizzo di beni immobili.

Nessun precedente rapporto concessorio o manifestazione di interesse attribuisce diritti di prelazione, punteggi premiali automatici o affidamento diretto.

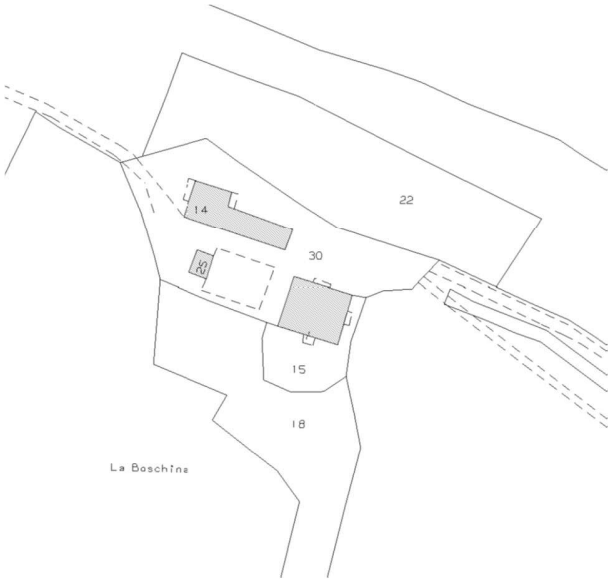
Art. 2 – Beni oggetto della concessione

L'oggetto della concessione, come sottoindicato, comprende:

- Villa Ottocentesca in stile neoclassico;
- fabbricato rurale denominato Barchessa e relativi annessi;
- forno storico/colombaia e antistante aia in mattoni;
- aree verdi ed esterne di diretta pertinenza ai fabbricati.

ubicati sull'Isola Boschina, in Comune di Ostiglia (MN), nella Foresta Demaniale Regionale e Riserva Naturale Isola Boschina– foglio 50, particelle n. 15, 14, 25 e 30 del Comune censuario di Ostiglia.

Ente¤	Catasto¤	Comune¤	Foglio¤	Mappale¤
Fabbricato·Barchessa¤	Fabbricati¤	Ostiglia¤	50¤	14¤
Villa·Ottocentesca¤	Fabbricati¤	Ostiglia¤	50¤	15¤
Forno¤	Fabbricati¤	Ostiglia¤	50¤	25¤
Pertinenze·Villa¤	Terreni¤	Ostiglia¤	50¤	15¤
Aia·in·Mattoni·e·Pertinenze·Nucleo·Storico¤	Terreni¤	Ostiglia¤	50¤	30¤



Il complesso è posto in concessione come unità funzionale, salvo diversa determinazione motivata e riportata nell'atto di approvazione dell'avviso.

Art. 3 – Obiettivi della concessione

L'Isola Boschina costituisce un biotopo di eccezionale valore naturalistico inserito nell'alveo del Fiume Po, formalmente istituito come Riserva Naturale Regionale, Foresta Regionale e tutelato come Zona Speciale di Conservazione (ZSC) e Zona di Protezione Speciale (ZPS) all'interno della rete europea Natura 2000. Oggetto della concessione è il un nucleo

edilizio di pregio storico e architettonico risalente alla fine del XIX secolo, di proprietà di ERSAF Lombardia, composto dalla Villa ottocentesca in stile neoclassico, dal fabbricato rurale denominato "Barchessa" dotato di caratteristico porticato, dal manufatto storico adibito a Forno/colombaia, dall'aia in mattoni e dalle relative aree di pertinenza;

Gli obiettivi generali che ERSAF intende perseguire, con la concessione sono le seguenti:

- contribuire alla valorizzazione funzionale del patrimonio indisponibile forestale regionale;
- favorire, in accordo con i principi della "Carta delle Foreste di Lombardia", una gestione sostenibile e durevole delle Foreste Regionali;
- conservare, tutelare, arricchire e diffondere la bellezza dell'ambiente e del paesaggio come patrimonio culturale di tutta la Regione;
- promuovere e valorizzare la Foresta Regionale Isola Boschina e garantire l'apertura programmata delle strutture per le attività culturali e di educazione ambientale organizzate da ERSAF o dalle associazioni del territorio autorizzate dall'Ente;
- garantire la manutenzione ordinaria la pulizia dei fabbricati e dei beni oggetto di concessione;
- provvedere alla custodia e sorveglianza degli immobili e del territorio di pertinenza, nonché al presidio delle aree in concessione.

Tutte le attività previste sull'Isola dovranno rispettare le norme e divieti del Piano di Gestione della Riserva Naturale Isola Boschina e le Misure di Conservazione della ZPS/ZSC, nonché essere conformi alle specifiche disposizioni delle certificazioni di gestione forestale sostenibile FSC® e PEFC.

Art. 3 – Soggetti ammessi e requisiti

Possono presentare domanda esclusivamente gli enti pubblici dotati di personalità giuridica, in forma singola, comprese le amministrazioni e gli enti pubblici territoriali e non territoriali, purché le attività proposte rientrino nelle rispettive competenze e finalità istituzionali. Eventuali candidature congiunte sono consentite solo se formalizzate secondo le disposizioni applicabili e individuano un ente capofila unico responsabile verso ERSAF.

Il candidato deve dichiarare: che l'ente è un ente pubblico dotato di personalità giuridica e che le attività proposte rientrano nelle sue finalità istituzionali; di avere il potere di contrarre e la legittimazione a svolgere il Piano-programma proposto, e che non vi sono impedimenti alla stipula né conflitti di interesse rilevanti; di disporre di risorse umane, tecniche e organizzative adeguate agli impegni di gestione; di conoscere lo stato dei beni e i vincoli del sito (Foresta Regionale, Riserva Naturale, ZSC/ZPS IT20B0007, certificazioni FSC® e PEFC), compresi i limiti per rischio idraulico e chiusura degli accessi; di accettare integralmente l'Avviso e i suoi allegati, compreso lo schema di Capitolato, e in particolare: scadenza al 31/12/2032 senza rinnovo tacito, canone ricognitorio di € 100/anno, oneri di gestione, manutenzione ordinaria e conservativa, divieto di cessione.

La collaborazione con associazioni del territorio, istituti di ricerca e scuole è fortemente auspicata e consentita per le singole attività, senza trasferimento della posizione concessoria.

Art. 4 – Finalità e utilizzi consentiti

Sono ammissibili, in quanto coerenti con la tutela del sito e autorizzati dagli organi competenti: centro visite e informazione ambientale; spazi espositivi e multimediali; educazione ambientale e didattica; divulgazione scientifica e culturale; visite guidate, ricerca e monitoraggio; iniziative di turismo lento e sostenibile; attività di presidio, custodia e valorizzazione delle tradizioni locali.

Restano vietati gli usi residenziali o commerciali autonomi non funzionali al progetto, gli eventi incompatibili con il regime di tutela, le trasformazioni edilizie e impiantistiche prive di titolo e ogni uso non ammesso dal piano di gestione e dalle misure di conservazione del sito. Le modalità di accesso del pubblico dovranno considerare sicurezza, rischio idraulico, tutela degli habitat e limitazioni stagionali.

Art. 5 – Durata, decorrenza, rinnovo

La durata della concessione è stabilita in 6 anni 2027 – 2032, decorrenti dalla sottoscrizione del contratto e terminerà il 31 dicembre 2032 con eventuale possibilità di rinnovo per ulteriori anni 6.

Art. 6 – Canone, cauzione e oneri

Il canone annuo è stabilito in euro 100,00 (diconsi euro cento/00) ed è da intendersi quale canone ricognitorio, ai sensi dell'art. 7, comma 5, della l.r. 36/1994 e verrà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI.

In considerazione della natura pubblica del soggetto concessionario, dell'assenza di finalità lucrative e della destinazione dell'uso concesso al perseguimento di finalità istituzionali di interesse pubblico, non è richiesta la prestazione di alcuna cauzione, ai sensi della medesima disposizione normativa.

Restano a carico del concessionario i costi ordinari di gestione, le utenze, i tributi e gli oneri connessi al proprio uso, salvo espresse diverse previsioni contenute nel capitolato definitivo.

Art. 7 – Domanda e documenti obbligatori

La domanda, sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o soggetto munito di poteri, deve pervenire entro le ore 12:00 del giorno di giovedì 3 dicembre 2026, esclusivamente tramite PEC, indicando nell'oggetto «Concessione Isola Boschina – candidatura ente pubblico». Fanno fede le risultanze del sistema di ricezione indicato dall'avviso.

La candidatura comprende, a pena di valutazione dell'ammissibilità secondo le regole del presente articolo:

- modulo di domanda e dichiarazioni (Allegato 2);
- atto o dichiarazione della legittimazione dell'ente a presentare la candidatura;
- Piano-programma di gestione pluriennale (Allegato 3), completo di calendario indicativo e piano economico-finanziario di sostenibilità, comprendente in forma sintetica il piano di manutenzione ordinaria, custodia, sicurezza, accessibilità e gestione dei rischi;
- impegno a recepire lo schema di concessione, i vincoli ambientali e le condizioni assicurative;
- eventuali accordi di collaborazione e curricula/esperienze a sostegno della proposta.

ERSAF può richiedere chiarimenti o regolarizzazioni di natura formale nel rispetto della parità di trattamento, senza consentire modifiche sostanziali del progetto dopo il termine di presentazione.

Art. 8 – Criteri di valutazione delle proposte

Le proposte ammissibili sono esaminate da una commissione nominata dopo la scadenza del termine. È attribuito un massimo di 50 punti, sulla base dei seguenti criteri:

Criterio	Punti max
Grado di coerenza con gli obiettivi della concessione e la valorizzazione della Foresta Regionale Isola Boschina, in sinergia con le attività di ERSAF	10
Qualità delle attività di educazione ambientale, ricerca, cultura e informazione	10
Presidio, apertura pubblica programmata, inclusione e accessibilità	10
Qualità del piano manutentivo e conservativo e modalità di custodia	10
Sostenibilità organizzativa ed economica e fattibilità del cronoprogramma	10

In caso di parità prevale il punteggio sul "Grado di coerenza con gli obiettivi della concessione e la valorizzazione della Foresta Regionale Isola Boschina, in sinergia con le attività di ERSAF"; in ulteriore parità, quello relativo alla "Qualità delle attività di educazione ambientale, ricerca, cultura e informazione"; infine si procede a sorteggio verbalizzato. La soglia minima di idoneità è 30.

Non sono introdotti vantaggi per l'ente che abbia avuto precedenti rapporti con ERSAF, ferma la possibilità di valutare la concreta affidabilità del progetto entro i criteri pubblicati, senza discriminazioni.

Art. 9 – Istruttoria, graduatoria e concessione

ERSAF verifica la regolarità delle domande, approva la graduatoria e adotta l'atto di individuazione dell'assegnatario. La presentazione di una sola candidatura non obbliga all'assegnazione. ERSAF può non procedere per ragioni motivate di interesse pubblico, qualora manchino progetti idonei o sopravvengano impedimenti ambientali, tecnici o amministrativi, nel rispetto della normativa applicabile.

Prima della sottoscrizione del contratto, il concessionario dovrà provvedere alla attivazione delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo.

Il concessionario è tenuto ad attivare **una polizza assicurativa per la responsabilità civile verso terzi (RCT-RCO),** con l'espressa rinuncia da parte della Compagnia assicuratrice ad ogni azione di rivalsa nei confronti di ERSAF e dei suoi dipendenti.

È a carico del concessionario la **polizza per la copertura del rischio locativo** per danni causati agli immobili demaniali e per le attività svolte in collaborazione con soggetti terzi indicati negli impegni di gestione, con vincolo a favore di ERSAF.

Copia delle polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per il rischio locativo i cui importi di massimale non potranno essere inferiori, rispettivamente a € 1.500.000,00 e € 1.000.000,00 dovranno essere consegnate ad ERSAF in sede di sottoscrizione del Contratto e del Capitolato di Concessione, unitamente alle quietanze di pagamento del premio annuale, da trasmettere tutti gli anni.

Prima della sottoscrizione, l'ente individuato presenta l'atto del proprio organo competente e il Piano-programma definitivo recepente le prescrizioni ERSAF. È redatto verbale di consegna con inventario e stato di consistenza.

Art. 10 – Programmazione, controlli e rendicontazione

Il concessionario trasmette entro il 31 gennaio una relazione sull'anno precedente contenente partecipazione del pubblico, interventi di manutenzione, criticità, dati economico-organizzativi e verifiche di compatibilità ambientale con iniziative svolte e un programma delle attività dell'anno in corso; le parti possono istituire un tavolo tecnico senza sostituire le competenze dell'ente gestore e delle autorità ambientali.

Art. 11 – Manutenzione, opere e autorizzazioni

Il concessionario assume, a propria cura e spese, le attività di gestione, pulizia, custodia, manutenzione ordinaria, conservativa e delle aree pertinenziali individuate nel capitolato. La ripartizione degli interventi straordinari è definita specificamente in sede concessoria; quelli resi necessari da uso improprio o omissioni del concessionario restano a suo carico, nei limiti di legge.

Qualsiasi opera, modifica, allestimento fisso, intervento sugli impianti o mutamento d'uso richiede preventiva autorizzazione scritta di ERSAF e tutti gli ulteriori titoli edilizi, paesaggistici, culturali, ambientali e di sicurezza eventualmente necessari. L'autorizzazione del concedente non sostituisce gli altri provvedimenti.

Art. 12 – Responsabilità, assicurazioni, sicurezza

Il concessionario assume le responsabilità derivanti dalla gestione delle attività, dal personale e dai collaboratori utilizzati, e deve adottare le misure previste dalla legislazione applicabile in materia di salute e sicurezza, prevenzione incendi, fruizione del pubblico e protezione civile. Devono essere stipulate e mantenute le polizze assicurative per responsabilità civile verso terzi e per ulteriori rischi specificamente individuati nell'atto come indicato all'art. 09 del presente Avviso.

ERSAF mantiene le responsabilità che non possono essere escluse per legge. Eventuali eventi di piena, chiusura degli accessi o limitazioni connesse alla conservazione del sito comportano la sospensione delle attività nelle condizioni stabilite dai provvedimenti delle autorità competenti.

Art. 13 – Divieto di cessione e rapporti con terzi

È vietato cedere, subconcedere o trasferire la concessione senza autorizzazione e senza i presupposti previsti dalla legge. Il concessionario può stipulare, nel rispetto della propria disciplina, accordi operativi per attività compatibili, mantenendo la responsabilità integrale verso ERSAF. È vietato affidare a terzi la disponibilità esclusiva degli immobili fuori dai casi espressamente autorizzati.

Art. 14 – Inadempimento, decadenza, revoca e recesso

Costituiscono motivi di decadenza, previa contestazione e nel rispetto del contraddittorio ove dovuto: mutamento non autorizzato delle destinazioni; reiterate violazioni ambientali o delle regole di sicurezza; mancata realizzazione degli impegni essenziali; gravi omissioni manutentive; cessione non autorizzata; mancato pagamento degli importi dovuti. ERSAF può esercitare revoca per sopravvenute ragioni di interesse pubblico nei casi e con gli effetti stabiliti dalla legge.

Il recesso del concessionario deve essere comunicato con almeno 6 mesi di preavviso. Alla cessazione il bene è restituito libero e in buono stato, salvo normale deperimento e quanto indicato nel verbale, con inventario e verifica congiunta. Indennizzi e rimborsi sono regolati nel rispetto delle norme applicabili e dell'atto di concessione.

Art. 15 – Normativa a tutela della privacy

I dati raccolti saranno trattati ai sensi del Codice per la protezione dei dati personali di cui al decreto legislativo 30 giugno 2003 n. 196 e del General Data Protection Regulation (GDPR) di cui al Regolamento UE 2016/679, esclusivamente nell'ambito della procedura di cui trattasi con la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità del partecipante; il loro conferimento ha natura obbligatoria.

L'informativa completa è allegata alla presente (Allegato 1).

Art. 16 Pubblicità

L'Avviso di procedura comparativa e i relativi allegati, sono pubblicati, sul sito istituzionale di ERSAF, www.ersaf.lombardia.it nella sezione "Bandi di gara e contratti" - "Bandi di gara" - "Bandi di gara e avvisi attivi", all'Albo Pretorio del Comune di Ostiglia (MN) e all'Albo Pretorio di ERSAF.

Art. 17 – Disposizioni finali e allegati

Per quanto non previsto si applicano le norme vigenti e i criteri ERSAF approvati con deliberazione n. V/195 del 26 febbraio 2026 nella loro formulazione integrale e vincolante. In caso di contrasto prevalgono le norme e gli atti sovraordinati. Costituiscono parte integrante dell'avviso gli allegati indicati di seguito.

Richieste di informazioni

Per eventuali richieste di chiarimenti relative alla presente procedura è possibile rivolgersi al dott. Thomas Epis, Responsabile PEQ di ERSAF tel. 0356227391, e-mail: thomas.epis@ersaf.lombardia.it, entro e non oltre 5 giorni antecedenti il termine di scadenza del bando.

- Allegato 1 – Informativa privacy
- Allegato 2 – Planimetria di delimitazione e identificazione catastale
- Allegato 3 – Modello sintetico di domanda
- Allegato 4 – Traccia per il Piano-programma di gestione
- Allegato 5 – Schema di capitolato