CAPITOLATO DI 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)

Parti e premesse

Tra l'Ente Regionale per i Servizi all'Agricoltura e alle Foreste (ERSAF), con sede in Milano, C.F. 03609320969, rappresentato dalla Dott.ssa Bruna Comini, Dirigente della Struttura Biodiversità e Foreste, di seguito «Concedente», e l'ente pubblico *denominazione, sede, codice fiscale*, rappresentato da *nominativo, qualifica e titolo*, di seguito «Concessionario».

Premesso che:

- ERSAF gestisce il patrimonio forestale regionale ai sensi della l.r. 2 novembre 2026, n. 28;
- la l.r. 2 dicembre 1994, n. 36 disciplina l'uso e la concessione dei beni immobili regionali;
- il Consiglio di Amministrazione ERSAF ha approvato criteri applicabili con deliberazioni n. V/172 del 27 novembre 2025 e n. V/195 del 26 febbraio 2026;
- il complesso oggetto del presente Capitolato si trova nella Foresta Regionale e Riserva Naturale Isola Boschina, sito Natura 2000 ZSC/ZPS IT20B0007, soggetto ai pertinenti strumenti di tutela e certificazioni FSC® e PEFC;
- ERSAF ha espletato una procedura pubblica comparativa riservata agli enti pubblici, approvata con decreto n. del , conclusa con individuazione del Concessionario;
- il Concessionario ha approvato la stipula con *[atto dell'organo competent*e].

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Capitolato, che disciplina le condizioni operative della concessione e si coordina con il relativo atto di concessione.

Art. 1 – Oggetto e consistenza dei beni

ERSAF concede in uso al Concessionario, quale unità funzionale, il complesso immobiliare ubicato in Isola Boschina nel Comune di Ostiglia (MN), comprendente la Villa Ottocentesca in stile neoclassico, la Barchessa con annessi, il forno storico/colombaia con antistante aia in mattoni e le aree verdi ed esterne di diretta pertinenza.

I beni insistono sul foglio 50 del Comune censuario di Ostiglia, con riferimento alle particelle 15 (Villa e pertinenze), 14 (Barchessa), 25 (forno) e 30 (aia e pertinenze), secondo l'esatta delimitazione indicata nella planimetria allegata. Le superfici effettivamente concesse, gli accessi, gli impianti e gli eventuali beni mobili saranno precisati nel verbale di consegna e negli elaborati allegati.

Non sono compresi nella concessione ulteriori ambiti della Riserva, né sono attribuite competenze di gestione della Riserva Naturale o del sito Natura 2000.

Art. 2 – Finalità pubbliche e destinazioni consentite

La concessione è funzionale alla conservazione e valorizzazione del patrimonio forestale regionale, al presidio del complesso, all'educazione ambientale, alla divulgazione scientifica e culturale e alla fruizione pubblica controllata, in coerenza con la Carta delle Foreste di Lombardia.

Sono consentiti, ove compatibili e muniti degli eventuali titoli richiesti, centro visite e informazione ambientale, spazi espositivi e multimediali, didattica, visite guidate, ricerca e monitoraggio, iniziative di turismo lento e sostenibile e attività culturali e di valorizzazione delle tradizioni locali.

Sono vietati gli usi residenziali o commerciali autonomi non funzionali al progetto, gli eventi incompatibili con i vincoli di tutela, il mutamento di destinazione senza autorizzazione e qualsiasi intervento privo dei titoli necessari.

Art. 3 – Durata e decorrenza

La concessione decorre dalla data di sottoscrizione del relativo atto, nell'ambito del periodo 2027–2032 previsto dall'avviso, e termina in ogni caso il 31 dicembre 2032.

Un eventuale rinnovo fino a ulteriori sei anni richiede una specifica valutazione di interesse pubblico, la verifica della normativa e dei criteri vigenti e un espresso provvedimento di ERSAF; non opera alcun rinnovo tacito.

Art. 4 – Canone ricognitorio e assenza di cauzione

Il canone annuo è fissato in euro 100,00 (cento/00), quale canone ricognitorio ai sensi dell'art. 7, comma 5, della l.r. 36/1994, in conformità all'avviso di procedura comparativa e verrà automaticamente aggiornato annualmente nella misura del 100% dell'indice ISTAT FOI.

Il pagamento avviene secondo le modalità e le scadenze comunicate da ERSAF nell'atto di concessione o con successiva nota amministrativa.

In considerazione della natura pubblica del concessionario, dell'assenza di finalità lucrative e della destinazione a finalità istituzionali di interesse pubblico, non è prevista cauzione, come indicato nell'avviso e fatta salva la verifica della relativa disciplina applicabile.

Art. 5 – Consegna, inventario e stato di consistenza

La consegna avviene con verbale sottoscritto dai rappresentanti delle parti, corredato, ove opportuno, descrizione delle condizioni dei fabbricati, impianti, arredi e aree pertinenziali, elenco delle chiavi, indicazione delle criticità e delle prescrizioni di utilizzo.

Il Concessionario prende in consegna esclusivamente i beni individuati nel verbale e deve segnalare tempestivamente difetti, guasti o situazioni di pericolo riscontrati. Il verbale non costituisce attestazione sostitutiva di certificazioni o autorizzazioni di legge.

Nel verbale sono precisati gli interventi ordinari iniziali e le attività di presidio, senza modificare unilateralmente gli obblighi stabiliti nel presente atto.

Art. 6 – Piano-programma e impegni essenziali

Il Piano-programma pluriennale di gestione presentato in sede di procedura, allegato al presente Capitolato, è vincolante nei suoi impegni essenziali: attività, destinazione dei locali, calendario indicativo, risorse organizzative, presidio, manutenzione, gestione ambientale e sostenibilità.

Eventuali modifiche sostanziali agli impegni assunti richiedono preventiva approvazione scritta di ERSAF, ferma la necessità di ulteriori autorizzazioni delle autorità competenti. Le variazioni organizzative non sostanziali sono comunicate preventivamente.

Art. 7 – Fruizione pubblica e accessibilità

Il Concessionario assicura l'apertura programmata delle strutture conformemente al Piano-programma approvato, nel rispetto dei vincoli ambientali, delle condizioni di sicurezza, delle capacità ricettive e delle limitazioni stagionali.

Modalità di apertura, prenotazione, accompagnamento, percorsi, presenze massime e misure di accessibilità sono disciplinate nel programma annuale e possono essere sospese o rimodulate in relazione al rischio idraulico, alle prescrizioni di conservazione e ai provvedimenti delle autorità.

Il Concessionario consente, previo coordinamento e nel rispetto delle condizioni di sicurezza, attività istituzionali e iniziative culturali ed educative organizzate da ERSAF o da associazioni del territorio autorizzate, secondo calendario condiviso e senza pregiudizio delle attività programmate.

Art. 8 – Tutela della Riserva, Natura 2000 e certificazioni

Ogni attività deve rispettare il Piano di gestione della Riserva Naturale, le misure di conservazione applicabili alla ZSC/ZPS IT20B0007, gli eventuali provvedimenti di valutazione d'incidenza e gli altri vincoli ambientali, paesaggistici e culturali.

Il Concessionario e i suoi collaboratori rispettano i requisiti pertinenti alle certificazioni di gestione forestale sostenibile FSC® e PEFC, collaborando con ERSAF per le verifiche e gli audit connessi.

È vietato alterare habitat, vegetazione e fauna o effettuare tagli, escavazioni, movimentazioni del terreno e interventi su alberature senza specifica autorizzazione. Rumore, illuminazione, rifiuti e afflusso del pubblico vanno gestiti in modo compatibile con il contesto naturalistico.

Art. 9 – Presidio, custodia e sorveglianza

Il Concessionario assicura custodia e vigilanza ordinaria dei fabbricati e delle aree affidate, controllo degli accessi durante le attività, chiusura e messa in sicurezza al termine dell'uso, pronta segnalazione di intrusioni, vandalismi, guasti o altri eventi dannosi.

Individua un referente operativo e recapiti di reperibilità comunicati a ERSAF, organizza il presidio con personale e collaboratori adeguati.

Art. 10 – Manutenzione ordinaria, pulizia e gestione delle pertinenze

Sono a cura e spese del Concessionario la pulizia regolare e il mantenimento decoroso dei locali e dei servizi igienici; la raccolta e corretta gestione dei rifiuti; la manutenzione ordinaria e conservativa dei fabbricati, serramenti, finiture, dotazioni e impianti in uso; la cura ordinaria dell'aia, dei percorsi di pertinenza e delle aree verdi delimitate in concessione.

Rientrano nei suoi obblighi le verifiche e manutenzioni periodiche obbligatorie degli impianti e dei dispositivi di sicurezza a servizio delle attività, effettuate da soggetti abilitati quando previsto; il ripristino delle piccole deteriorazioni dipendenti dall'uso; il mantenimento della funzionalità di scarichi, rubinetterie, apparecchiature e attrezzature in dotazione, compatibilmente con il loro stato di consegna.

Il Concessionario tiene registro sintetico degli interventi e segnala tempestivamente a ERSAF quelli non riconducibili alla manutenzione ordinaria, senza intraprendere opere non autorizzate.

Art. 11 – Interventi straordinari, danni e urgenze

Gli interventi di manutenzione straordinaria non conseguenti a uso improprio, negligenza od omissioni del Concessionario restano subordinati a una specifica valutazione e ripartizione fra le parti, da formalizzare per iscritto, nel rispetto della disciplina del bene e delle risorse disponibili.

Sono a carico del Concessionario, nei limiti di legge e previo accertamento, le riparazioni rese necessarie da fatti a lui imputabili o a personale e soggetti di cui risponde, inclusa l'omessa manutenzione ordinaria.

In presenza di pericolo immediato il Concessionario adotta le misure cautelari di propria competenza, limita o interdice l'accesso, informa senza ritardo ERSAF e le autorità competenti e concorda i successivi interventi. ERSAF può eseguire interventi urgenti di propria competenza, coordinandoli per quanto possibile con il Concessionario.

Art. 12 – Opere, allestimenti, migliorie e autorizzazioni

Qualsiasi intervento edilizio, impiantistico, modifica stabile, allestimento fisso, installazione di insegne o mutamento d'uso richiede la preventiva autorizzazione scritta di ERSAF e tutti gli eventuali titoli edilizi, paesaggistici, culturali, ambientali, antincendio e di sicurezza previsti dalla normativa. L'autorizzazione ERSAF non sostituisce tali titoli.

Le migliorie e gli interventi sugli immobili dovranno essere preventivamente autorizzati per iscritto da ERSAF e saranno, salvo diverso accordo, a carico del concessionario. Le opere stabilmente incorporate negli immobili resteranno acquisite al patrimonio senza diritto a rimborsi o indennizzi. Gli interventi non daranno diritto a riduzioni del canone né a proroghe della concessione.

Gli interventi su immobili eventualmente sottoposti a tutela storico-culturale, le autorizzazioni di ERSAF non sostituiscono quelle della Soprintendenza o degli altri enti competenti.

In caso di interventi non autorizzati ERSAF può richiedere la rimessa in pristino, fatto salvo ogni ulteriore rimedio previsto dalla legge e dall'atto di concessione.

Art. 13 – Utenze, tributi e spese di gestione

Sono a carico del Concessionario i costi di gestione ordinaria, consumi, eventuali utenze e relativi contratti, rifiuti, attrezzature, materiali e servizi necessari alle attività, nonché i tributi e gli oneri legalmente riferibili all'uso dei beni.

Restano a carico di ERSAF gli oneri che la legge pone inderogabilmente in capo alla proprietà, fatte salve eventuali disposizioni specifiche applicabili. Le parti definiscono nel verbale di consegna la situazione delle utenze e l'eventuale riparto tecnico delle forniture condivise.

Art. 14 – Personale, collaborazioni e divieto di trasferimento

Il Concessionario organizza le attività con risorse umane, tecniche e professionali idonee e risponde, secondo legge, dell'operato del proprio personale, incaricati e collaboratori.

Può stipulare accordi operativi con associazioni del territorio per svolgere attività compatibili con il Piano-programma e con la disciplina del proprio ente, dandone preventiva comunicazione a ERSAF quando incidano su accesso, sicurezza o utilizzo degli spazi.

Sono vietati cessione, subconcessione e trasferimento della posizione concessoria e l'attribuzione a terzi della disponibilità esclusiva dei beni, salvo i casi espressamente autorizzati e consentiti dalla legge. Il Concessionario resta unico responsabile verso ERSAF.

Art. 15 – Sicurezza, rischio idraulico e gestione delle emergenze

Il Concessionario applica la normativa pertinente su salute e sicurezza nei luoghi di lavoro, prevenzione incendi, gestione del pubblico, primo soccorso ed emergenze, in relazione alle attività effettivamente esercitate e allo stato autorizzato dei luoghi.

Prima dell'apertura al pubblico definisce procedure di emergenza, referenti, modalità di comunicazione e sospensione delle attività in caso di piena del Po, allerta idraulica, chiusura degli accessi, eventi meteorologici avversi o prescrizioni ambientali. In tali casi segue i provvedimenti delle autorità e le indicazioni operative legittimamente impartite da ERSAF.

Le attività non possono superare le capienze o le condizioni d'uso autorizzate. Le misure adottate non derogano agli obblighi e alle responsabilità inderogabili delle parti.

Art. 16 – Coperture assicurative

Prima della sottoscrizione dell'atto e per l'intera durata della concessione, il Concessionario mantiene attive: (a) polizza di responsabilità civile verso terzi e verso prestatori d'opera (RCT/RCO), con massimale non inferiore a euro 1.500.000,00; (b) polizza per rischio locativo e danni agli immobili concessi, con massimale non inferiore a euro 1.000.000,00, con vincolo a favore di ERSAF.

La copertura deve comprendere, nei limiti e alle condizioni contrattuali, le attività svolte con soggetti terzi coinvolti nel Piano-programma. La polizza RCT/RCO deve recare espressa rinuncia dell'assicuratore all'azione di rivalsa verso ERSAF e i suoi dipendenti, secondo quanto richiesto dall'avviso.

Le copie delle polizze e le quietanze di pagamento sono consegnate all'atto della sottoscrizione e successivamente con periodicità annuale. Le coperture non limitano le responsabilità poste dalla legge a carico del Concessionario.

Art. 17 – Programmazione annuale, rendicontazione e coordinamento

Entro il 31 gennaio di ciascun anno il Concessionario trasmette a ERSAF una relazione riferita all'anno precedente e il programma delle attività dell'anno in corso. La relazione dà conto di attività svolte, giornate di apertura, partecipazione del pubblico, manutenzioni, criticità, sostenibilità economico-organizzativa e compatibilità ambientale.

ERSAF e il Concessionario possono istituire un tavolo tecnico di confronto per il coordinamento delle attività e la verifica dello stato di attuazione del Piano-programma. Il tavolo non sostituisce i poteri degli organi istituzionali, dell'ente gestore della Riserva o delle autorità competenti.

L'eventuale aggiornamento del calendario deve assicurare la continuità degli impegni essenziali assunti in sede di procedura comparativa.

Art. 18 – Controlli, sopralluoghi e contestazioni

ERSAF può effettuare, previo ragionevole coordinamento salvo urgenze, sopralluoghi e verifiche sul rispetto del Capitolato, sullo stato degli immobili e sull'attuazione degli impegni.

Le irregolarità sono comunicate per iscritto, indicando gli interventi richiesti e un termine congruo per controdeduzioni e regolarizzazione, salvo situazioni urgenti che impongano misure immediate di sicurezza o tutela. In caso di inerzia ERSAF può provvedere nei limiti di legge al ripristino con addebito dei costi documentati imputabili al Concessionario.

Il presente schema non introduce penali pecuniarie automatiche non previste dall'avviso; eventuali penali richiedono espressa definizione nel titolo concessorio, secondo le norme applicabili.

Art. 19 – Decadenza, revoca, recesso e sospensione

Costituiscono possibili cause di decadenza, previa contestazione e nel rispetto delle garanzie procedimentali dovute, il mutamento non autorizzato della destinazione dei beni, gravi o reiterate violazioni ambientali o di sicurezza, l'omissione di obblighi essenziali del Piano-programma, gravi carenze manutentive, il trasferimento non autorizzato e il mancato pagamento degli importi dovuti.

ERSAF può revocare la concessione per sopravvenute ragioni di interesse pubblico, nei casi e con gli effetti stabiliti dalla legge. Eventuali sospensioni dell'uso per rischio idraulico, tutela degli habitat, chiusura degli accessi o provvedimenti dell'autorità sono gestite nel rispetto della normativa e senza automatica proroga della scadenza.

Il Concessionario può recedere mediante comunicazione scritta con almeno sei mesi di preavviso, fatte salve le obbligazioni già maturate e le modalità di riconsegna.

Art. 20 – Riconsegna e destinazione delle dotazioni

Alla scadenza o cessazione, i beni sono riconsegnati liberi da persone e cose del Concessionario, puliti e in buono stato manutentivo, salvo il normale deperimento d'uso e le condizioni già descritte nel verbale iniziale.

Le parti redigono verbale congiunto di riconsegna e verifica dell'inventario. I danni imputabili al Concessionario sono descritti e valutati in contraddittorio. Le installazioni e le migliorie sono trattate secondo i rispettivi atti autorizzativi, senza presumere il diritto al rimborso o all'asportazione di opere fisse.

Il Concessionario consegna chiavi, documentazione tecnica e registri di manutenzione relativi ai beni e collabora al passaggio di consegne.

Art. 21 – Comunicazione istituzionale e segnaletica

Il materiale informativo relativo al complesso deve riportare correttamente la titolarità dei beni e il ruolo di ERSAF, secondo le indicazioni istituzionali e le regole di utilizzo dei marchi comunicati dall'Ente.

L'installazione di cartelli, targhe, insegne e supporti permanenti richiede l'assenso scritto di ERSAF e gli altri titoli previsti, con particolare riguardo ai vincoli paesaggistici e naturalistici.

Art. 22 – Disposizioni finali, trattamento dati e allegati

Per quanto non espressamente previsto si applicano la normativa vigente, le prescrizioni del sito tutelato, la l.r. 36/1994 e i criteri ERSAF pertinenti, inclusa la deliberazione n. V/195 del 26 febbraio 2026, nel rispettivo ambito di applicazione. In caso di contrasto prevalgono norme imperative e atti sovraordinati.

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.

Costituiscono allegati da completare prima della stipula:

A) Informativa privacy;

B) Planimetria di delimitazione e identificazione catastale;

C) Piano-programma definitivo di gestione con calendario, piano economico-finanziario e piano manutentivo;

D) copie delle polizze assicurative.

Letto, confermato e sottoscritto in , il .

Per ERSAF	Per il Concessionario