



**REGIONE DI LOMBARDIA  
PROVINCIA DI PAVIA**

**COMUNE DI ZERBOLO'**

**BANDO DI GARA MEDIANTE ASTA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI  
GESTIONE DELL'OSTELLO DELLA GIOVENTU' DI PROPRIETA' COMUNALE PRESSO  
CASCINA VENARA- II EMISSIONE**

**1)-OGGETTO E FINALITA' DELLA GARA**

Il Comune di Zerbolò in esecuzione della delibera della Giunta Comunale n. 10 del 08.02.2014 ed in forza di Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 50 del 07.03.2014, nonché in forza di Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 63 del 23.04.2014, ha stabilito di procedere all'individuazione di un soggetto a cui affidare la gestione dell'Ostello "Cascina Venara", con il fine di ampliare l'offerta turistico/ricettiva del Comune stesso nel periodo dell'EXPO 2015, indicendo una gara a pubblico incanto per l'affidamento in concessione, per la durata di anni quattro (dal 31.05.2014 al 30.11.2017).

Il presente bando di gara riguarda il servizio di gestione dell'Ostello per la Gioventù, sito all'interno dell'edificio comunale ubicato presso Cascina Venara di Zerbolò L'aggiudicazione avverrà sulla base e nel rispetto delle leggi in vigore e dalle norme dettate dalla Legge Regione Lombardia.

**ENTE CONCEDENTE:**

Comune di Zerbolò (PV) – Via Roma, 116 – 27020 Zerbolò (PV)

Codice Fiscale - Partita I.V.A. 00460320187

tel. 0382-818672 - Fax 0382-818771

E-mail : [protocollo@comune.zerbolovv.it](mailto:protocollo@comune.zerbolovv.it)

PEC: [comune.zerbolovv@pec.provincia.pv.it](mailto:comune.zerbolovv@pec.provincia.pv.it)

sito internet : [www.comune.zerbolovv.it](http://www.comune.zerbolovv.it)

CODICE identificativo CIG: 5730186B11

**2)-MODALITA' DI AFFIDAMENTO**

Poiché trattasi di Concessione di servizi, la procedura è esclusa dal campo di applicazione del D.Lgs. 12/04/2006 n. 163, ai sensi dell'art. 30 del Regolamento Attuativo del 05/10/2010 n. 207. Essa pertanto resta assoggettata alla *lex specialis* costituita dal presente Bando di gara e, in quanto applicabili, i richiami ivi effettuati alle singole disposizioni del D.lgs 163/06 e del DPR n.207/2010. Per tutto ciò che non è esplicitamente disciplinato, si rinvia comunque alle corrispondenti disposizioni di tali norme purché queste risultino non in contrasto o non incompatibili con quanto invece espressamente stabilito.

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base dei seguenti criteri:

- a) Offerta tecnica: max 60 punti
- b) Offerta economica: max 40 punti

I punteggi di cui sopra saranno così individuati:

**a) Criteri di valutazione della offerta tecnica: totale max 60 punti**

**A1) Progetto di Promozione e Gestione Turistica**, redatto attraverso la redazione di un modello organizzativo rivolto alla maggiore soddisfazione delle diverse tipologie di potenziale utenza, individuando le metodiche che si intendono adottare per la struttura e la tipologia di investimenti previsti.

Saranno valutate le peculiarità delle proposte, con particolare riferimento alla coerenza con la finalità della gestione, in particolare le connotazioni con le quali il gestore intende caratterizzare l'attività dell'ostello, come:

A1.1) servizi aggiuntivi offerti in coerenza con la filosofia di gestione dell'ostello (es. iniziative in collaborazione con le scuole del pavese e non solo, università, siti di ricerca, noleggi, modalità di gestione accessori e sala lettura, anche considerando le possibili sinergie con l'area museale di prossimo allestimento, l'aia e l'area verde circostante, i percorsi tematici nell'area Parco del Ticino, il fiume, le possibili sinergie con le strutture comunali della biblioteca, della palestra,...); **max 10 p.ti**

A1.2) iniziative coerenti con il filone tematico dell'Expo 2015 che si terrà a Milano ed avrà titolo "Feeding the Planet, Energy for Life" **max 20 p.ti**

A1.3) creazione di un sito Internet "Ostello Venara" e suo programma di potenziamento e sviluppo **max 10 p.ti**

A1.4) calendari e orari di apertura del servizio (garanzia minima di copertura del servizio) **max 5 p.ti**

**A2) Esperienza nella gestione di strutture ricettive (bagaglio formativo e culturale, conoscenza delle lingue):** **max 15 p.ti**

Il Comune si riserva inoltre di escludere i partecipanti il cui progetto si ritenga non sufficiente a garantire il livello qualitativo del servizio richiesto e che abbia presentato un'offerta non completa rispetto a quanto richiesto.

### **b) Criteri di valutazione della offerta economica (elemento quantitativo): totale max 40 punti**

Gli introiti comunali dalla gestione saranno percepiti con:

B1) il pagamento di un importo minimo forfettario pari ad € 5.000,00 (cinquemila euro/00) **max 30 p.ti**

B2) il pagamento di un canone d'affitto basato sulle entrate lorde dai pernottamenti da formulare in €/cad. **max 10 p.ti**

Al punto B1) dovrà essere proposto un rialzo percentuale, al punto B2) dovrà essere proposto un prezzo in €/cadaun pernottamento > € 0,00 da versare al Comune;

### **Metodo previsto per la definizione della migliore offerta**

Il metodo previsto per la valutazione delle offerte è quello **aggregativo-compensatore**. Esso consisterà nell'assegnare a ciascun candidato un punteggio con la seguente formula:

$$P_i = V_{i1} * W_1 + V_{i2} * W_2 + V_{i3} * W_3 + \dots + V_{in} * W_n = \sum_{j=1 \div n} V_{ij} * W_j$$

Dove:

$P_i$  = punteggio dell'offerta i-esima

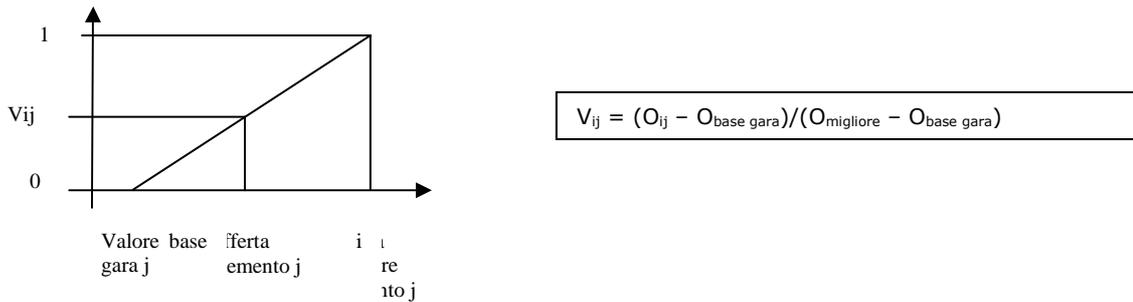
i = offerta i-esima

$V_{ij}$  = coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i-esimo per l'elemento di valutazione j variabile tra 0 e 1

$W_j$  = ponderazione dell'elemento di valutazione  $j$  stabilito dal presente disciplinare. La somma di tutti gli elementi di ponderazione deve essere uguale a 100.

La determinazione della summenzionata formula richiede l'individuazione dei coefficienti  $V_{ij}$  che sarà diversa in relazione alla tipologia dell'elemento di valutazione (qualitativo - 1,2,3,4 - quantitativo 5,6).

Per **gli elementi quantitativi** (prezzo) **l'interpolazione lineare** tra il valore peggiore ed il valore migliore dell'elemento di valutazione fornirà i coefficienti da attribuire a ciascun offerente come nell'esempio sotto riportato:



Per quanto riguarda la determinazione dei **coefficienti relativi agli elementi qualitativi** (punti 1,2,3,4), il metodo previsto è quello del **confronto a coppie**. Il metodo consiste nel costruire una matrice triangolare con un numero di righe ed un numero di colonne quanti sono i concorrenti meno uno come di seguito riportato. L'applicazione è indicata nell'Allegato G del DPR 207/00 e s.m.i..

	1						
1							
	2						
		3					
			...				
				n-1			
					1		
						2	
							3
							...
							n-1

Con riferimento a quanto sopra illustrato circa il metodo di valutazione, per l'elemento prezzo, riferito all'aumento percentuale rispetto all'importo posto a base di gara ed all'elemento di prezzo a pernottato, la formula per il calcolo dei coefficienti si semplifica nella seguente:

$$V_{ij} = R_i / R_{max} \quad j = \text{elemento prezzo}$$

### 3)-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

L'immobile di proprietà comunale è catastalmente identificato al Fg.26 Mapp.li 48 e 55 ed è inserito all'interno del Parco del Ticino in Zona B2 ad alto valore naturalistico e faunistico. Il

complesso cascinale è raggiungibile dalla Via Campestre detta "Strada degli Erbatichi" di cui è in corso la sistemazione complessiva (ultimazione prevista entro primavera 2014) con la creazione di nuova pista ciclabile dedicata.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcune delle zone più affascinanti del Parco della Valle del Ticino: la località Canarazzo, con le anse e le spiagge bianche sul fiume, la località Boscaccio in corrispondenza del famoso ponte di chiatte sul Ticino e dalla presenza di zone a protezione speciale (ZPS) di particolare interesse faunistico e forestale grazie alle numerose riserve naturali, al vicino bosco del Mezzanone, attraversati dalla via Francigena che costeggia, in quelle zone, il Ticino e dal Bosco Negri, riserva naturalistica totale.

Arrivando da Pavia, attraverso la strada sull'argine, assai frequentata dagli amanti della bicicletta e della natura o dai vicini centri di Gropello Cairoli (uscita Autostrada A7 MI-GE - distanza 6 km) o Carbonara al Ticino (uscita tangenziale ovest di Pavia - distanza 6 km), è possibile raggiungere la Cascina. Il capoluogo di Zerbolò è circondato da molte altre cascate agricole, molte delle quali ancora attive, alcune già meta di fattoria didattica.

In corrispondenza dei confini del territorio comunale zerbolese con la sponda sud del Ticino tra il ponte delle barche e le curve del Canarazzo, il fiume è, poi, navigabile sia pure con le dovute attenzioni ed accorgimenti. Anche il tratto che dal ponte risale sino alla città di Vigevano è altrettanto percorribile sia pure con imbarcazioni di ridotta capacità.

Che l'interesse naturalistico sia particolarmente elevato, lo dimostra il fatto che il Consorzio Parco del Ticino abbia fatto del territorio zerbolese un punto di riferimento di ricerca, studio e cura di tipo faunistico facendo della Cascina Venara a partire dall'anno 2000 un importante Centro Parco con sede proprio nel complesso cascinale di Cascina Venara, tramite convenzione tra il Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, il Comune di Zerbolò e la LIPU (primo ente gestore). Qui venne inaugurato nell'ottobre dello stesso anno un centro di reintroduzione della cicogna bianca, specie fortemente minacciata in Italia.

Il felice progetto cicogne richiede una breve sintesi storica. Esso prevedeva l'allevamento ed il successivo rilascio ("restocking") in natura di soggetti nati in cattività. I primi due anni di attività furono cruciali: le cicogne presenti nel centro, tenute in ampie voliere appositamente predisposte, erano circa una decina. All'inizio della successiva stagione riproduttiva venne liberata la prima coppia che l'anno precedente si era riprodotta in cattività. Ben presto la coppia iniziò a costruire un grosso nido in alto, proprio vicino alle voliere; evidentemente l'habitat circostante, ricco di acqua grazie alla presenza di campi coltivati a riso, garantiva un buon approvvigionamento di cibo. Questo primo importante test fu decisivo. Negli anni questo lavoro ha avuto sempre una maggiore visibilità: i rilasci si sono susseguiti e le coppie rilasciate, nidificando nei pressi del Centro Cicogne, hanno attirato diverse cicogne selvatiche aumentando sensibilmente la popolazione nella valle del Ticino.

La Cascina, recuperata nel corso del biennio 2011-2012, con destinazione ad Ostello della Gioventù, ben si connette con lo scopo di valorizzare al massimo il proprio territorio facendone conoscere le numerose risorse naturali floro-faunistiche.

Il complesso cascinale, di cui si prevede la concessione in gestione, è costituito da due fabbricati, l'aia cortilizia e la porzione verde in cui è inserita la Cascina.

Nello specifico la struttura ricettiva destinata ad Ostello è contenuta in un unico fabbricato, caratterizzato da n.2 livelli:

- PIANO TERRA: n.1 accoglienza/reception con segreteria, n.1 sala lettura, n.1 servizio igienico, n.1 camera disabili con n.3 posti letto (n.2 per disabili) dotata di bagno disabili in camera;
- PIANO PRIMO: n.3 camere da quattro posti letto con bagno in camera, armadio, scrivania; n.1 camera da due posti letto con bagno in camera, armadio, scrivania.

La porzione ovest dell'edificio non è attualmente utilizzata ma è disponibile con spazi di servizio al piano terra e n.2 camere al primo piano solo parzialmente utilizzate in quanto richiedono adeguamenti normativi.

L'altro fabbricato, recuperato su due livelli nell'anno 2000, seguendo fedelmente i caratteri della tipica cascina lombarda, assolve, al piano terra, a sala polifunzionale e al piano primo a spazio espositivo aperto a mostre sui temi naturalistici.

#### **4)- DURATA DEL SERVIZIO ED OBBLIGHI**

L'affidamento del servizio ha durata di anni 4 (**quattro**) dalla data della stipula della convenzione.

La consegna dell'immobile è prevista presumibilmente **entro il mese di maggio 2014**. È prevista la possibilità di rinnovo per ulteriori **2 (due)** anni con eventuale rinegoziazione delle condizioni, previa definizione dei termini tra le parti, concordata almeno quattro mesi prima della scadenza dell'affidamento.

Obblighi del gestore: in adempimento degli standard obbligatori minimi ed dei requisiti funzionali imposti, il concessionario deve provvedere:

- a) servizio quotidiano di pulizia; pulizia e manutenzione del verde nella porzione di giardino posta sul lato Ovest dell'immobile;
- b) servizio di ricevimento assicurato almeno tre ore su ventiquattro;
- c) conoscenza da parte degli addetti al ricevimento almeno della lingua inglese a livello di base;
- d) personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
- e) sistema di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
- f) possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
- g) partecipazione e cura di una rete di relazioni tra gli ostelli presenti sul territorio circostante e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli ostelli stessi;
- h) il concessionario sarà tenuto alla formulazione del proprio DVR per la sede operativa e la tenuta di un registro periodico di controlli mensili per lampade emergenza, presidi antincendio, impianto elettrico (salvavita) con controlli visivi e prove da effettuare a cura di persona addestrata nominata dal concessionario;
- i) il concessionario è tenuto a segnalare tempestivamente e in forma scritta (e-mail o fax) anomalie di funzionamento degli impianti o problemi sull'edificio direttamente all'Ufficio Tecnico Comunale;
- l) manutenzione delle aree verdi recintate con mezzi messi a disposizione dall'amministrazione comunale e da questa regolarmente mantenuti in efficienza; in caso contrario l'amministrazione provvederà direttamente agli interventi necessari.

#### **Ulteriori obblighi vincolanti**

Il concessionario è obbligato a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della struttura (ad eccezione delle opere edili) al fine di conservarla per tutta la durata dell'affidamento in perfetto stato di conservazione, efficienza, funzionalità e accoglienza.

Sono a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria della struttura divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.

Il concessionario è tenuto all'osservanza - verso tutti gli eventuali dipendenti impegnati nella esecuzione delle prestazioni contrattuali - degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazione sociale, con conseguente assunzione a proprio carico di tutti gli oneri relativi.

È inoltre obbligato ad applicare ai propri eventuali dipendenti impiegati nello svolgimento del servizio le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro.

Il concessionario si assume l'impegno per la promozione e la realizzazione delle iniziative di tipo turistico e culturale secondo i progetti concordati con l'amministrazione comunale o del progetto presentato in sede di gara d'appalto.

Il concessionario si impegna ad utilizzare e far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza e diligenza.

L'apertura al pubblico della struttura ricettiva dovrà essere garantita per almeno **9 (nove)** mesi all'anno, generalmente da **marzo** ad **novembre** con possibilità di incremento della periodicità, secondo specifico calendario da presentare ad inizio anno e concordato con l'Amministrazione comunale.

Con riferimento agli obblighi gestionali nei confronti di Regione Lombardia, Ente finanziatore del recupero funzionale del fabbricato, la gestione dovrà essere affidata ad Enti, Cooperative, Associazioni che usufruiscano, presso la struttura, della collaborazione di almeno un giovane di età compresa tra i **16 e i 30 anni**. Tale giovane sarà addetto ad uno o più compiti previsti in capo al concessionario dal presente Bando.

Eventuali variazioni dovranno essere preventivamente concordate e autorizzate.

L'amministrazione comunale si riserva la facoltà, per comprovate sue esigenze o in caso di gravi inadempienze da parte del concessionario, di revocare l'affidamento o risolvere il rapporto contrattuale con un preavviso minimo di tre (3) mesi. Il concessionario potrà recedere dalla convenzione in qualsiasi momento a mezzo di raccomandata A.R. da inviare al Comune di Zerbolò con il preavviso di almeno sei (6) mesi.

Si considerano gravi inadempienze il mancato pagamento dell'importo annuale stabilito, il danneggiamento della struttura, il mancato rispetto dei requisiti minimi richiesti per l'apertura e la gestione della struttura.

Per l'attivazione della struttura il concessionario dovrà inoltre provvedere all'acquisto di tutto ciò che si rendesse necessario al buon funzionamento della gestione. Biancheria per pernottamento e igiene personale sono gestiti direttamente a cure e spese del concessionario.

L'amministrazione si riserva, per fini istituzionali, l'utilizzo gratuito di n. 20 pernotti annui, le cui date saranno da concordare preventivamente con il concessionario (uso diretto e a mezzo di associazioni o gruppi autorizzati dalla amministrazione). Durante tale impiego il concessionario dovrà consentire, se richiesto, l'uso delle attrezzature, degli spazi comuni e dell'area verde e cortilizia esterne. Oltre a ciò l'amministrazione si riserva di utilizzare a titolo gratuito, per scopi sociali e culturali (sagre, feste patrocinate, eventi vari), la struttura esterna dell'ostello, dell'immobile con spazi comuni posto a lato, delle aree verdi e cortilizie. Anche in questo caso le date saranno da concordare preventivamente con il concessionario,

E' fatto divieto di cedere in subappalto la gestione dell'attività a soggetti terzi, di qualunque natura e specie.

E' tassativamente vietato locare o sublocare gli spazi oggetto della gestione dell'attività a soggetti terzi, di qualunque natura e specie, anche per finalità diverse da quelle turistico-ricettive.

### **Obblighi a carico del Comune di Zerbolò**

Il Comune di Zerbolò provvederà a sostenere gli oneri accessori, quali le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas, climatizzazione, con contratti di fornitura a proprio nome per tutta la durata della gestione. La manutenzione semestrale dei presidi e degli impianti di prevenzione incendi previsti dalla normativa di settore (interni all'edificio e in prossimità dei bomboloni di GPL) saranno a carico del Comune. La verifica quinquennale dell'impianto di terra ai sensi del D.P.R. 462/01 verrà eseguita direttamente dal Comune. Il Comune ha in corso un contratto di manutenzione ordinaria della pompa di calore esterna con apposita ditta; Lo stesso dicasi per la caldaia interna.

### **5)-CONTROLLO OPERATIVO DI GESTIONE**

Il concessionario ha l'onere di redigere un rapporto annuale indicante il numero delle presenze registrate e le specifiche iniziative assunte e da assumere per promuovere l'attività turistico-ricettiva.

### **6)-CANONE CONCESSORIO E DECORRENZA ECONOMICA**

La quota fissa del canone concessorio, pari all'importo di € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), per il primo anno, € 4.000,00 (euroquattromila/00), per il secondo anno ed € 5.000,00 (eurocinquemila/00) a partire dal terzo anno. Oltre ad essa vi sarà quella calcolata in base all'offerta presentata sulla percentuale delle entrate derivanti dai pernotti.

I versamenti degli importi sono previsti, annualmente, in due soluzioni:

- quota pari al 30% del canone fisso entro il **31 luglio** di ciascun anno di concessione;
- restante quota del 70% del canone fisso unitamente al canone calcolato sulla base dei pernotti in unica soluzione entro il **31 dicembre** di ciascun anno di concessione.

La decorrenza economica della convenzione di gestione è fissata alla data di consegna dell'immobile.

### **7)- SOGGETTI AMMESSI A PARTECIPARE ALLA GARA.**

Sono ammessi a partecipare alla gara le Imprese singole o associate, Associazioni, Cooperative, Enti titolari di Partita IVA che risultino in possesso dei requisiti di ordine generale,

di idoneità professionale, economico-finanziari e tecnico organizzativi stabiliti dal presente Bando di gara.

Ai soggetti stabiliti in Stati diversi dall'Italia si applica la disciplina di cui all'art. 47 del D.Lgs. n. 163/2006.

Saranno esclusi dalla gara i Concorrenti che dovessero incorrere anche soltanto in una delle condizioni previste dall'art. 38 – comma 1 – del D.Lgs. n. 163/2006.

### **8) - DOCUMENTAZIONE, SOPRALLUOGHI E PUBBLICITÀ.**

Il presente Bando di gara viene pubblicato integralmente all'Albo Pretorio on-line e sul sito Internet dell'Ente concedente così come, peraltro, l'avviso sulle risultanze di gara.

Le visite agli immobili oggetto della concessione di gestione vanno concordate con l'Ufficio Tecnico Comunale, con preavviso di almeno tre giorni.

### **9) - MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.**

Per partecipare validamente alla gara, i Concorrenti devono far pervenire le loro offerte entro il termine e con le modalità indicate nel presente Bando di gara.

Le offerte e tutta la documentazione prodotta (autocertificazioni, certificazioni, etc.) devono essere redatte in lingua italiana, oppure corredate da integrale traduzione giurata.

Le offerte dovranno essere recapitate – con qualunque mezzo – all'indirizzo dell'Ente concedente in plico chiuso, sigillato con mezzo idoneo a garantirne l'integrità, firmato sui lembi di chiusura e recante la dicitura «GARA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO VENARA». Su tale plico devono essere riportati, a pena di esclusione dalla gara:

- a) l'intestazione e l'indirizzo del mittente;
- b) ove possibile, il numero telefonico e quello di fax del mittente.

### **Le offerte dovranno pervenire all'Ente concedente entro il termine perentorio delle ore 12,00 del giorno 09/05/2014.**

Dell'avvenuto arrivo faranno meramente fede la data e l'ora apposte sui plichi dall'Ufficio Protocollo dell'Ente concedente.

Il recapito tempestivo dei plichi rimane unicamente a rischio dei mittenti.

Non si terrà conto dei plichi sostitutivi od integrativi di altri già pervenuti da parte del medesimo Concorrente.

I plichi devono contenere al loro interno due buste, chiuse, sigillate con mezzo idoneo a garantirne l'integrità, firmate su tutti i lembi di chiusura e recanti l'intestazione del mittente e le diciture, rispettivamente, «A – Documentazione e Offerta tecnica» e «B – Offerta economica».

**Nella busta «A – Documentazione e Offerta tecnica» devono essere contenuti i seguenti documenti:**

#### *DOCUMENTAZIONE*

**a)** Domanda di partecipazione alla gara sottoscritta in ogni pagina dal legale rappresentante del Concorrente (non esiste modello);

**b)** garanzia di € 1.000,00 da fornirsi, a scelta del Concorrente, alternativamente sotto forma di:

1) assegno circolare non trasferibile intestato al Comune di Zerbolò (PV);

2) fidejussione (o bancaria o assicurativa o rilasciata dagli Intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385) avente validità di almeno giorni 180 (centottanta), solari e consecutivi, decorrenti dalla data di presentazione dell'offerta. La garanzia sarà automaticamente svincolata al momento della stipula della Concessione;

**c)** dichiarazione sostitutiva resa – preferibilmente secondo lo schema allegato al presente Bando di gara sotto la lettera "A" e, comunque, recante tutto quanto ivi contenuto – ai sensi del D.P.R. 28/12/2000 n. 445 e sottoscritta, a pena di esclusione dalla gara, con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla stessa;

- d)** deposito cauzionale a garanzia dei versamenti degli importi dovuti dal Concessionario, infruttifero, pari ad € 1.500,00 da versarsi a mezzo di assegno circolare;
- e)** copia della bozza di concessione, secondo lo schema allegato al presente Bando di gara sotto la lettera "C", sottoscritta – in segno di accettazione integrale, incondizionata e senza riserva alcuna di quanto ivi contenuto – con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla gara;
- f)** dichiarazione sottoscritta con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla stessa – con la quale il Concorrente si impegna, qualora risulti definitivamente aggiudicatario, a stipulare – e produrre prima della sottoscrizione della Convenzione – con primaria Compagnia assicurativa una polizza, avente validità per tutta la durata della Concessione, che copra i danni causati all'immobile: a) dal Concessionario e/o dal suo personale e/o da terzi non inferiore ad € 500.000,00 (cinquecentomilaeuro/00).

#### **OFFERTA TECNICA**

A1) Progetto di promozione e gestione turistica: relazione descrittiva dettagliata sulla gestione dell'immobile per il relativo esercizio durante il periodo della Concessione, recante le modalità e le attività gestionali operative previste (indicazione dei mezzi e del personale che si intende impiegare, delle attività che si intendono svolgere e del relativo costo – presuntivo – per l'utenza, degli orari di apertura e di chiusura, etc.) nonché gli interventi previsti con riferimento al par. 2 del presente Bando; il tutto finalizzato ad ampliare la quantità e la qualità dei servizi resi all'utenza e/o alla collettività. I temi di cui ai punti A.1.1, A1.2., A1.3, A.1.4 dovranno essere presentati con apposite cartelle descrittive. La relazione, complessivamente, dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla stessa (dimensione della relazione tecnica, comunque, non superiore a 10 cartelle in formato A4).

A2) Esperienza nella gestione di strutture ricettive: relazione descrittiva dettagliata sulle eventuali esperienze maturate nella gestione di strutture analoghe all'immobile oggetto della Concessione negli ultimi 5 anni (ubicazione, dimensioni e caratteristiche degli impianti, durata e forma della gestione degli stessi, attività ivi svolte, etc.) e/o di attività corrispondenti, simili o comunque riconducibili a quella del servizio in questione, nonché su eventuali titoli di merito di cui si dispone. Tale Relazione dovrà essere sottoscritta con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla stessa (dimensione della relazione tecnica, comunque, non superiore a 5 cartelle in formato A4).

<b>Nella busta «B –Offerta economica” devono essere contenuti i seguenti documenti:</b>
---

-) Dichiarazione (come da allegato "B" al presente Bando) sottoscritta con le stesse modalità stabilite per la Domanda di partecipazione alla gara, con la quale il Concorrente esprime – sia in cifre che in lettere – l'importo della propria offerta riguardo al canone annuo da corrispondere all'Ente concedente – in due soluzioni come al punto 6 del presente Bando. Si precisa inoltre che, in caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Ente concedente.

#### **10)- TERMINE DI VALIDITÀ DELL'OFFERTA E VARIANTI**

Fatti salvi i soli casi di forza maggiore adeguatamente documentati, l'offerta è vincolante per giorni 180 (centottanta), solari e consecutivi, decorrenti dalla data del termine per la relativa presentazione.

Non sono ammesse offerte in variante.

#### **11)- CRITERI DI AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE**

La valutazione delle offerte – da effettuarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. n. 163/2006 – sarà demandata ad una Commissione giudicatrice, all'uopo nominata dall'Ente concedente come previsto dall'art. 84 dello stesso, che attribuirà a ciascuna offerta valida un punteggio complessivo massimo di punti 100 (cento) quale risultante dalla sommatoria delle valutazioni espresse in punti sulla base dei parametri indicati al p.to n. 2.

La Concessione verrà aggiudicata dall'Ente concedente sulla base della graduatoria finale stilata dalla Commissione giudicatrice secondo l'ordine decrescente dei relativi valori.

## **12) - OPERAZIONI DI GARA**

Le operazioni di gara verranno effettuate il **giorno stesso** di quello previsto quale termine ultimo per la presentazione delle offerte, ovvero il **09.05.2014**, con inizio **alle ore 14,30**, presso la sede comunale di Via Roma,116. In tale occasione la Commissione procederà – in seduta pubblica – all’apertura dei plichi e delle buste «A – Documentazione e Offerta Tecnica» e all’esame ed alla valutazione di quanto ivi contenuto. Infine la Commissione – data lettura dei punti assegnati alle offerte tecniche – procederà all’apertura delle buste «B – Offerta Economica», alla lettura delle dichiarazioni di offerta ivi contenute, all’assegnazione dei relativi punti, e quindi a calcolare i punteggi complessivi ed a stilare la graduatoria di merito, dandone lettura.

Durante le sedute pubbliche potranno essere messe a verbale soltanto le dichiarazioni rese: a) o dal Legale rappresentante o da un altro soggetto avente potere di rappresentanza o dal Direttore tecnico del Concorrente, munito di idoneo documento d’identità in corso di validità nonché di adeguata documentazione dalla quale risulti la carica ricoperta (C.C.I.A.A., etc.); b) oppure, in alternativa, da un altro soggetto appositamente incaricato per iscritto e munito di specifica delega del Concorrente resa ai sensi di Legge nonché di idoneo documento d’identità in corso di validità di entrambi, fermo restando che ciascun soggetto incaricato potrà rappresentare un solo Concorrente.

## **14) - ALTRE INFORMAZIONI**

Le comunicazioni di esclusione sostituiscono qualunque altra forma di notificazione da parte dell’Ente concedente. Dal momento della ricezione di tali comunicazioni decorrono i termini utili per esperire i rimedi di tutela previsti dalla vigente normativa.

Senza che i Concorrenti abbiano eventualmente alcunché a pretendere a qualunque titolo (indennizzo, risarcimento danni, rimborso spese, etc.), l’Ente concedente potrà insindacabilmente decidere di non procedere all’aggiudicazione:

a) qualora nessuna offerta sia risultata conveniente od idonea in relazione all’oggetto della Concessione, ai sensi dell’art. 81 – comma 3 – del D.Lgs. n. 163/2006; b) in ogni altro caso.

L’aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta valida, se ritenuta congrua e conveniente.

In caso di parità fra due o più Concorrenti si procederà invitandoli a migliorare, per una sola volta, le rispettive offerte economiche.

Verranno escluse dalla gara le offerte o condizionate o espresse in modo indeterminato o incomprensibili o relative ad altra procedura o, comunque, non conformi a quanto stabilito.

Al fine della stipula della Convenzione, che avrà luogo – in forma pubblica amministrativa – non prima di giorni 35 (trentacinque) dalla data di invio dell’ultima delle comunicazioni del provvedimento di aggiudicazione definitiva di cui all’art. 79 del D.Lgs. n. 163/2006 ed entro giorni 60 (sessanta) dalla data di efficacia dell’aggiudicazione definitiva, il soggetto definitivamente aggiudicatario verrà invitato a presentare – entro il termine e con le modalità che gli saranno comunicate – tutta la documentazione necessaria.

La partecipazione alla gara, l’aggiudicazione definitiva e la stipula della Convenzione restano comunque subordinate all’esito positivo delle procedure previste dalla vigente normativa in materia di lotta alla mafia.

In particolare, per ciascuna di tali fasi l’Ente concedente si riserva di acquisire le informazioni di cui all’art. 10 del D.P.R. n. 252/1998.

Successivamente alla stipula della Convenzione, il Concessionario verrà invitato a sottoscrivere – entro il termine che gli sarà comunicato – il verbale di consegna dell’immobile.

L’Ente concedente si riserva la facoltà di differire, di sospendere e di revocare il procedimento di affidamento della Concessione senza che i Concorrenti abbiano eventualmente alcunché a pretendere a qualunque titolo (indennizzo, risarcimento danni, rimborso spese, etc.).

Tutta la documentazione presentata in sede di gara dai Concorrenti resterà acquisita agli atti dell’Ente concedente e non verrà restituita, neanche parzialmente.

I dati personali conferiti nell’ambito della procedura *de qua* saranno raccolti, trattati e conservati in archivi cartacei e/o informatici con liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei Concorrenti, esclusivamente per le finalità inerenti all’espletamento della stessa, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196. In particolare, la comunicazione e la diffusione di tali dati avverranno soltanto ed unicamente sulla base di quanto previsto dalla Legge. L’eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara.

La definizione di tutte le controversie sui diritti soggettivi derivanti dall'esecuzione della Convenzione è demandata all'Autorità Giudiziaria, presso il Foro di Pavia e pertanto è esclusa la competenza arbitrale.

Il Responsabile Unico del Procedimento è l'Ing. Davide Colloca, Responsabile del Servizio Tecnico dell'Ente concedente.

Allegati:

- "A" : DICHIARAZIONE
- "B" : OFFERTA ECONOMICA

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO COMUNALE E  
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO**

*Ing. Davide Colloca*

**(ALLEGATO "A" al Bando di gara)**

AL COMUNE DI ZERBOLO'  
VIA ROMA, 116  
27020 ZERBOLO' (PV)

**OGGETTO: PROCEDURA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL'OSTELLO DELLA GIOVENTU' DI VIA VENARA PRESSO CASCINA VENARA DI ZERBOLO'.**

**DICHIARAZIONE**

Il sottoscritto .....  
nato il ..... a .....  
in qualità di .....  
dell'Impresa/associazione/ente .....  
con sede in .....  
con Codice Fiscale .....  
con partita I.V.A. ....  
iscritta nel Registro delle Imprese della Camera di Commercio di .....  
per la seguente attività ..... con  
i seguenti dati:

- numero di iscrizione .....  
 data di iscrizione .....  
 durata della Ditta (data termine) .....  
 forma giuridica .....

ed avente:

numero e data di iscrizione I.N.A.I.L. .... Sede  
.....

numero e data di iscrizione I.N.P.S. .... Sede  
.....

numero e data di iscrizione Cassa Edile ..... Sede  
.....

dimensione aziendale: numero dipendenti .....

C.C.N.L. applicato .....

**D I C H I A R A**

di partecipare alla procedura in oggetto come .....

A tal fine, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, consapevole delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, sotto la propria personale responsabilità

**D I C H I A R A A L T R E S Ì**

a) l'insussistenza di tutte le cause di esclusione previste dall'art. 38 - comma 1, lettere a), b), c), d), e), f), g), h), i), l), m), m-bis), m-ter) ed m-quater) - del D.Lgs. 12/04/2006 n. 163 ed, in particolare, dichiara:

a.a -di non trovarsi in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo e di non avere in corso procedimenti per la dichiarazione di tali situazioni;

a.b -di non avere pendenti procedimenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 27/12/1956 n. 1.423 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della L. 31/05/1965 n. 575;

a.c -di non avere a carico pronunce di sentenze di condanna passate in giudicato od emissioni di decreti penali di condanna divenuti irrevocabili oppure pronunce di sentenze di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 del Codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità Europea che incidono sulla moralità professionale ed,

inoltre, di non avere a carico pronunce di sentenze passate in giudicato per uno o più reati di partecipazione ad un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'art. 45 – paragrafo 1 – della direttiva Ce n. 2004/18;

a.d -di non aver violato il divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 19/03/1990 n. 55;

a.e -di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;

a.f -di non aver commesso, secondo motivata valutazione della stazione appaltante, grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni affidate dalla stessa e di non aver commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della stazione appaltante;

a.g -di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui si è stabiliti;

a.h -di non avere a carico, ai sensi dell'art. 38 – comma 1-ter – del D.Lgs. n. 163/2006, iscrizioni nel casellario informatico di cui all'art. 7 – comma 10 – dello stesso D.Lgs. per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione in merito a requisiti e condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara e per l'affidamento dei subappalti;

a.i -di non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali ed assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui si è stabiliti;

a.l -di essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili di cui alla L. 12/03/1999 n. 68;

a.m -di non avere a carico l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'art. 9 – comma 2, lettera c) – del D.Lgs. 08/06/2001 n. 231 od altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis – comma 1 – del D.L. 04/07/2006 n. 223, convertito con modificazioni dalla L. 04/08/2006 n. 248;

a.m-bis -di non avere a carico, ai sensi dell'art. 40 – comma 9-quater – del D.Lgs. n. 163/2006, iscrizioni nel casellario informatico di cui all'art. 7 – comma 10 – dello stesso D.Lgs. per aver presentato falsa dichiarazione o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione S.O.A.;

a.m-ter -di non trovarsi nella condizione di non aver denunciato i fatti all'Autorità Giudiziaria pur essendo vittima dei reati previsti e puniti dagli artt. 317 e 629 del Codice penale, aggravati ai sensi dell'art. 7 del D.L. 13/05/1991 n. 152, convertito con modificazioni dalla L. 12/07/1991 n. 203, salvo che ricorrano i casi previsti dall'art. 4 – comma 1 – della L. 24/11/1981 n. 689;

b) che i propri dati e quelli dell'Impresa, comprese le posizioni assicurative e previdenziali, sono quelli riportati nel frontespizio;

## **I N O L T R E**

1) indica di seguito i nominativi, le date ed il luogo di nascita, il Codice Fiscale, la residenza e la qualifica di tutti i soggetti muniti di poteri di rappresentanza, quali i titolari, i soci, i direttori tecnici, gli amministratori, i procuratori, gli institori, i soci accomandatari, etc.:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

2) dichiara di aver preso esatta cognizione della natura della Concessione in gara e di tutte le circostanze – generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata – che possono influire sulla sua esecuzione;

3) dichiara di accettare, senza condizione e/o riserva alcuna, tutte le norme e le disposizioni contenute nel Bando di gara;

4) dichiara di essersi recato sui luoghi dove deve essere eseguita la gestione della Concessione in gara;

5) dichiara di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta sia delle condizioni contrattuali che degli oneri ricompresi nonché degli obblighi e degli oneri

relativi alle disposizioni in materia di sicurezza, di assicurazione, di condizioni lavorative e di previdenza ed assistenza in vigore nel luogo dove deve essere eseguita la gestione della Concessione in gara;

6) dichiara di avere nel complesso preso conoscenza di tutte le circostanze – generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata – che possono avere influito od influire sia sulla gestione della Concessione in gara, sia sulla determinazione della propria offerta e, pertanto, di giudicare remunerativa l’offerta economica presentata;

7) dichiara di avere tenuto conto, nel formulare la propria offerta, di eventuali maggiorazioni per lievitazione dei prezzi che dovessero intervenire durante la gestione della Concessione in gara, rinunciando fin d’ora a qualsiasi azione od eccezione in merito;

8) dichiara di avere accertato l’esistenza e la reperibilità sul mercato sia dei materiali che della mano d’opera da impiegare nella gestione della Concessione in gara, in relazione ai tempi previsti per la sua durata;

9) dichiara di essere in possesso di capacità e di risorse strutturali, strumentali, umane, tecniche e finanziarie adeguate – e comunque sufficienti – a garantire l’organizzazione e l’esecuzione della gestione della Concessione in gara in maniera efficace ed efficiente;

10) dichiara che per la Concessione verrà impegnata almeno una persona di età compresa tra i 16 e i 30 anni ed il cui nominativo/i e dati anagrafici verranno trasmessi in caso di affidamento del servizio in Concessione;

11) indica che il numero di fax al quale inviare le comunicazioni ufficiali dell’Ente concedente, comprese l’eventuale richiesta di cui all’art. 48 del D.Lgs. n. 163/2006 e le informazioni di cui all’art. 79 dello stesso, è \_\_\_\_\_;

12) dichiara di essere informato che: a) i dati personali conferiti nell’ambito della procedura *de qua* saranno raccolti, trattati e conservati in archivi cartacei e/o informatici con liceità e correttezza, nella piena tutela dei diritti dei Concorrenti, esclusivamente per le finalità inerenti all’espletamento della stessa, ai sensi del D.Lgs. 30/06/2003 n. 196; b) in particolare, la comunicazione e la diffusione di tali dati avverranno soltanto ed unicamente sulla base di quanto previsto dalla Legge; c) l’eventuale rifiuto di fornire i dati richiesti costituirà motivo di esclusione dalla gara;

e, pertanto, *[cancellare il caso che non ricorre]*

ACCETTA / NON ACCETTA di fornire i propri dati e quelli dell’Impresa, riportati nel frontespizio.

Luogo \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

N.B.:

1. La presente dichiarazione deve essere corredata da una fotocopia di un idoneo documento di identità – in corso di validità – del sottoscrittore, ex art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445/2000.

2. Le dichiarazioni di cui al punto a) devono essere rese – elencandole per esteso – anche dai soggetti indicati dall’art. 38 – comma 1, lettera – del D.Lgs. n. 163/2006.

**(Allegato "B" al Bando di gara)**

AL COMUNE DI ZERBOLO'  
VIA ROMA, 116  
27020 ZERBOLO' (PV)

**OGGETTO: PROCEDURA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DELL’OSTELLO DELLA GIOVENTU’ DI VIA VENARA PRESSO CASCINA VENARA DI ZERBOLO’.**

**OFFERTA ECONOMICA**

Il sottoscritto .....  
nato il ..... a .....  
in qualità di .....  
dell’Impresa/associazione/ente .....  
con sede in .....  
con Codice Fiscale .....  
con partita I.V.A. ....

**OFFRE**

la percentuale del .....% (**in lettere ..... per cento**)  
sull’ammontare delle quote minime forfettarie annuali prestabilite dal bando di gara;  
la quota di **€/cad** .....(**in lettere .....€/cad**)  
derivante dal singolo pernottamento nella struttura per la quale si svolge la gara, quali canoni  
annui da corrispondere all’ente concedente – secondo le seguenti modalità:  
- quota del 30% del canone fisso entro il **31 luglio** di ciascun anno di concessione;  
- restante quota del 70% del canone fisso unitamente al canone calcolato sulla base dei  
pernotti in unica soluzione entro il **31 dicembre** di ciascun anno di concessione.

In caso di discordanza tra il valore espresso in cifre e quello espresso in lettere, sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l’ente concedente.

Luogo \_\_\_\_\_, data \_\_\_\_\_

Firma \_\_\_\_\_

**NOTA**

**La presente dichiarazione deve essere corredata da una fotocopia di un idoneo documento di identità - in corso di validità – del sottoscrittore, ex art. 38 – comma 3 – del D.P.R. n. 445/2000.**



## COMUNE DI ZERBOLO'

Provincia di Pavia

Via Roma n. 116 - 27020 Zerbolò (PV)  
Tel. 0382 - 818.672 Fax 0382 - 818.771  
E mail: [utc@comune.zerbolovv.it](mailto:utc@comune.zerbolovv.it)

(Allegato "C" al Bando di gara)

### BOZZA DI CONVENZIONE PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELL'OSTELLO DI ZERBOLO' PRESSO CASCINA VENARA

L'anno ....., il giorno ..... del mese di ..... presso la residenza comunale, con la presente scrittura privata da valere tra le parti ad ogni effetto di legge,

TRA

il Comune intestato C.F. / P. IVA ..... in persona di ..... responsabile del servizio, in esecuzione della deliberazione n. ...., in data .....

E

l'associazione ....., con sede in ....., via

....., C.F. / P. IVA ....., in persona

del Sig. ...., nato a ....., il .....,

residente a ..... in via ....., che interviene in

qualità di .....

#### PREMESSO

- che con determina del Responsabile dell'Area Tecnica n.50 del 07.03.2014, nonché in forza di Determinazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico n. 63 del 23.04.2014, è stata bandita gara in forma

pubblica per l'affidamento in concessione per anni 4 (Quattro) rinnovabile per ulteriori DUE anni, del servizio di gestione dell'Ostello sito in Zerbolò presso Cascina Venara,

-che con Determina del Responsabile dell'Area Tecnica n.....del..... si è proceduto all'affidamento della struttura in oggetto alla suddetta associazione .....sopra identificata;

Considerate le premesse, tra le parti, come sopra generalizzate,

#### SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

#### 3)-DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE E DEL CONTESTO

L'immobile di proprietà comunale è catastalmente identificato al Fg.26 Mapp.li 48 e 55 ed è inserito all'interno del Parco del Ticino in Zona B2 ad alto valore naturalistico e faunistico. Il complesso cascinale è raggiungibile dalla Via Campestre detta "Strada degli Erbatici" di cui è in corso la sistemazione complessiva (ultimazione prevista entro primavera 2014) con la creazione di nuova pista ciclabile dedicata.

L'ambito è caratterizzato dalla presenza di alcune delle zone più affascinanti del Parco della Valle del Ticino: la località Canarazzo, con le anse e le spiagge bianche sul fiume, la località Boscaccio in corrispondenza del famoso ponte di chiatte sul Ticino e dalla presenza di zone a protezione speciale (ZPS) di particolare interesse faunistico e forestale grazie alle numerose riserve naturali, al vicino bosco del Mezzanone, attraversati dalla via Francigena che costeggia, in quelle zone, il Ticino e dal Bosco Negri, riserva naturalistica totale.

Arrivando da Pavia, attraverso la strada sull'argine, assai frequentata dagli amanti della bicicletta e della natura o dai vicini centri di Gropello Cairoli (uscita Autostrada A7 MI-GE - distanza 6 km) o Carbonara al Ticino (uscita tangenziale ovest di Pavia - distanza 6 km), è possibile raggiungere la Cascina. Il capoluogo di Zerbolò è circondato da molte altre cascate agricole, molte delle quali ancora attive, alcune già meta di fattoria didattica.

In corrispondenza dei confini del territorio comunale zerbolese con la sponda sud del Ticino tra il ponte delle barche e le curve del Canarazzo, il fiume è, poi, navigabile sia pure con le dovute attenzioni ed accorgimenti. Anche il tratto che dal ponte risale sino alla città di Vigevano è altrettanto percorribile sia pure con imbarcazioni di ridotta capacità.

Che l'interesse naturalistico sia particolarmente elevato, lo dimostra il fatto che il Consorzio Parco del Ticino abbia fatto del territorio zerbolese un punto di riferimento di ricerca, studio e cura di tipo faunistico facendo della Cascina Venara a partire dall'anno 2000 un importante Centro Parco con sede proprio nel complesso cascinale di Cascina Venara, tramite convenzione tra il Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, il Comune di Zerbolò e la LIPU (primo ente gestore). Qui venne inaugurato nell'ottobre dello stesso anno un centro di reintroduzione della cicogna bianca, specie fortemente minacciata in Italia.

Il felice progetto cicogne richiede una breve sintesi storica. Esso prevedeva l'allevamento ed il successivo rilascio ("restocking") in natura di soggetti nati in cattività. I primi due anni di attività furono cruciali: le cicogne presenti nel centro, tenute in ampie voliere appositamente predisposte, erano circa una decina. All'inizio della successiva stagione riproduttiva venne liberata la prima coppia che l'anno precedente si era riprodotta in cattività. Ben presto la coppia iniziò a costruire un grosso nido in alto, proprio vicino alle voliere; evidentemente l'habitat circostante, ricco di acqua grazie alla presenza di campi coltivati a riso, garantiva un buon approvvigionamento di cibo. Questo primo importante test fu decisivo. Negli anni questo lavoro ha avuto sempre una maggiore visibilità: i rilasci si sono susseguiti e le coppie rilasciate, nidificando nei pressi del Centro Cicogne, hanno attirato diverse cicogne selvatiche aumentando sensibilmente la popolazione nella valle del Ticino.

La Cascina, recuperata nel corso del biennio 2011-2012, con destinazione ad Ostello della Gioventù, ben si connette con lo scopo di valorizzare al massimo il proprio territorio facendone conoscere le numerose risorse naturali floro-faunistiche.

Il complesso cascinale, di cui si prevede la concessione in gestione, è costituito da due fabbricati, l'aia cortilizia e la porzione verde in cui è inserita la Cascina.

Nello specifico la struttura ricettiva destinata ad Ostello è contenuta in un unico fabbricato, caratterizzato da n.2 livelli:

- PIANO TERRA: n.1 accoglienza/reception con segreteria, n.1 sala lettura, n.1 servizio igienico, n.1 camera disabili con n.3 posti letto (n.2 per disabili) dotata di bagno disabili in camera;
- PIANO PRIMO: n.3 camere da quattro posti letto con bagno in camera, armadio, scrivania;  
n.1 camera da due posti letto con bagno in camera, armadio, scrivania.

La porzione ovest dell'edificio non è attualmente utilizzata ma è disponibile con spazi di servizio al piano terra e n.2 camere al primo piano solo parzialmente utilizzate in quanto richiedono adeguamenti normativi.

L'altro fabbricato, recuperato su due livelli nell'anno 2000, seguendo fedelmente i caratteri della tipica cascina lombarda, assolve, al piano terra, a sala polifunzionale e al piano primo a spazio espositivo aperto a mostre sui temi naturalistici.

#### **4)- DURATA DEL SERVIZIO ED OBBLIGHI**

L'affidamento del servizio ha durata di anni **4 (quattro)** dalla data della stipula della convenzione.

La consegna dell'immobile è prevista presumibilmente **entro il mese di maggio 2014**. È prevista la possibilità di rinnovo per ulteriori **2 (due)** anni con eventuale rinegoziazione delle condizioni, previa definizione dei termini tra le parti, concordata almeno quattro mesi prima della scadenza dell'affidamento.

Obblighi del gestore: in adempimento degli standard obbligatori minimi ed dei requisiti funzionali imposti, il concessionario deve provvedere:

- a) servizio quotidiano di pulizia; pulizia e manutenzione del verde nella porzione di giardino posta sul lato Ovest dell'immobile;
- b) servizio di ricevimento assicurato almeno tre ore su ventiquattro;
- c) conoscenza da parte degli addetti al ricevimento almeno della lingua inglese a livello di base;
- d) personale disponibile a chiamata per gli ospiti nelle ore notturne;
- e) sistema di ricevimento automatizzato, trasferimento di chiamata o segreteria telefonica da attivarsi nell'arco temporale non coperto dal servizio di ricevimento;
- f) possibilità di assegnazione di un posto letto anche in camere multiple;
- g) partecipazione e cura di una rete di relazioni tra gli ostelli presenti sul territorio circostante e diffusione di ogni notizia utile sulle possibilità di soggiorno presso gli ostelli stessi;
- h) il concessionario sarà tenuto alla formulazione del proprio DVR per la sede operativa e la tenuta di un registro periodico di controlli mensili per lampade emergenza, presidi antincendio, impianto elettrico (salvavita) con controlli visivi e prove da effettuare a curca di persona addestrata nominata dal concessionario;
- i) il concessionario è tenuto a segnalare tempestivamente e in forma scritta (e-mail o fax) anomalie di funzionamento degli impianti o problemi sull'edificio direttamente all'Ufficio Tecnico Comunale.
- l) manutenzione delle aree verdi recintate con mezzi messi a disposizione dall'amministrazione comunale e da questa regolarmente mantenuti in efficienza; in caso contrario l'amministrazione provvederà direttamente agli interventi necessari.

#### **Ulteriori obblighi vincolanti**

Il concessionario è obbligato a provvedere a propria cura e spese alla manutenzione ordinaria della struttura (ad eccezione delle opere edili) al fine di conservarla per tutta la durata dell'affidamento in perfetto stato di conservazione, efficienza, funzionalità e accoglienza.

Sono a carico del concessionario le spese di manutenzione straordinaria della struttura divenute tali a causa di omessa manutenzione ordinaria.

Il concessionario è tenuto all'osservanza - verso tutti gli eventuali dipendenti impegnati nella esecuzione delle prestazioni contrattuali - degli obblighi derivanti dalle disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro e di assicurazione sociale, con conseguente assunzione a proprio carico di tutti gli oneri relativi.

E' inoltre obbligato ad applicare ai propri eventuali dipendenti impiegati nello svolgimento del servizio le condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro.

Il concessionario si assume l'impegno per la promozione e la realizzazione delle iniziative di tipo turistico e culturale secondo i progetti concordati con l'amministrazione comunale o del progetto presentato in sede di gara d'appalto.

Il concessionario si impegna ad utilizzare e far utilizzare la struttura secondo i principi di correttezza e diligenza.

L'apertura al pubblico della struttura ricettiva dovrà essere garantita per almeno **9 (nove)** mesi all'anno, generalmente da **marzo** ad **novembre** con possibilità di incremento della periodicità, secondo specifico calendario da presentare ad inizio anno e concordato con l'Amministrazione comunale.

Con riferimento agli obblighi gestionali nei confronti di Regione Lombardia, Ente finanziatore del recupero funzionale del fabbricato, la gestione dovrà essere affidata ad Enti, Cooperative, Associazioni che usufruiscano, presso la struttura, della collaborazione di almeno un giovane di età compresa tra i **16 e i 30 anni**. Tale giovane sarà impiegato nell'ambito di uno o più compiti previsti in capo al concessionario dal presente Bando.

Le tariffe praticate e le eventuali variazioni devono essere comunicate ed approvate dall'Amministrazione Comunale.

Ogni ulteriore eventuale variazioni dovrà essere preventivamente concordata ed autorizzata dall'A.C.

L'A.C. si riserva la facoltà, per comprovate sue esigenze o in caso di gravi inadempienze da parte del concessionario, di revocare l'affidamento o risolvere il rapporto contrattuale con un preavviso minimo di tre (3) mesi. Il concessionario potrà recedere dalla convenzione in qualsiasi momento a mezzo di raccomandata A.R. da inviare al Comune di Zerbolò con il preavviso di almeno sei (6) mesi.

Si considerano gravi inadempienze il mancato pagamento dell'importo annuale stabilito, il danneggiamento della struttura, il mancato rispetto dei requisiti minimi richiesti per l'apertura e la gestione della struttura.

Per l'attivazione della struttura il concessionario dovrà inoltre provvedere all'acquisto di tutto ciò che si rendesse necessario al buon funzionamento della gestione. Biancheria per pernottamento e igiene personale sono gestiti direttamente a cure e spese del concessionario.

L'amministrazione si riserva, per fini istituzionali, l'utilizzo gratuito di n. 20 pernotti annui, le cui date saranno da concordare preventivamente con il concessionario (uso diretto e a mezzo di associazioni o gruppi autorizzati dalla amministrazione). Durante tale impiego il concessionario dovrà consentire, se richiesto, l'uso delle attrezzature, degli spazi comuni e dell'area verde e cortilizia esterne. Oltre a ciò l'A.C. si riserva di utilizzare a titolo gratuito, per scopi sociali e culturali (sagre, feste patrocinate, eventi vari), la struttura esterna dell'ostello, dell'immobile con spazi comuni posto a lato, delle aree verdi e cortilizie. Anche in questo caso le date saranno da concordare preventivamente con il concessionario.

E' fatto divieto di cedere in subappalto la gestione dell'attività a soggetti terzi, di qualunque natura e specie.

E' tassativamente vietato locare o sublocare gli spazi oggetto della gestione dell'attività a soggetti terzi, di qualunque natura e specie, anche per finalità diverse da quelle turistico-ricettive.

### **Obblighi a carico del Comune di Zerbolò**

Il Comune di Zerbolò provvederà a sostenere gli oneri accessori, quali le spese per la fornitura di acqua, energia elettrica, gas, climatizzazione, con contratti di fornitura a proprio nome per tutta la durata della gestione. La manutenzione semestrale dei presidi e degli impianti di prevenzione incendi previsti dalla normativa di settore (interni all'edificio e in prossimità dei bomboloni di GPL) saranno a carico del Comune. La verifica quinquennale dell'impianto di terra ai sensi del D.P.R. 462/01 verrà eseguita direttamente dal Comune. Il Comune ha in corso un contratto di manutenzione ordinaria della pompa di calore esterna con apposita ditta; lo stesso dicasi per la caldaia interna.

### **5)-CONTROLLO OPERATIVO DI GESTIONE**

Il concessionario ha l'onere di redigere un rapporto annuale indicante il numero delle presenze registrate e le specifiche iniziative assunte e da assumere per promuovere l'attività turistico-ricettiva.

### **6)-CANONE CONCESSORIO E DECORRENZA ECONOMICA**

La quota fissa del canone concessorio, è pari all'importo di € 3.500,00 (euro tremilacinquecento/00), per il primo anno, € 4.000,00 (euroquattromila/00), per il secondo anno ed € 5.000,00 (eurocinquemila/00) a partire dal terzo anno, oltre ad essa vi sarà quella calcolata in base all'offerta presentata quale percentuale sulle entrate derivanti dai pernotti. I versamenti degli importi sono previsti annualmente in due soluzioni:

- quota del 30% del canone fisso entro il **31 luglio** di ciascun anno di concessione;
- restante quota del 70% della quota fissa unitamente al canone calcolato sulla base dei pernotti in unica soluzione entro il **31 dicembre** di ciascun anno di concessione.

La decorrenza economica della convenzione di gestione è fissata alla data di consegna dell'immobile.

La decorrenza economica della convenzione di gestione è fissata alla data di consegna dell'immobile.

Per l'Associazione/ Impresa/ Ente concessionaria -----

Per il Comune di Zerbolo'-----