



Deliberazione del Consiglio

del 12-01-2009 n. 1

OGGETTO: APPROVAZIONE CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE DEL PUNTO VISITA E DEL PUNTO DI RISTORO NEL MULINO DEL GASSETTA.

Vista la legge regionale 12/95;

Vista la Convenzione stipulata tra l'Ente Parco e il Comune di S. Margherita ligure, proprietario dell'immobile, per il restauro e il risanamento conservativo del Mulino del Gassetta e per un suo utilizzo come museo della cultura materiale del Monte di Portofino e per l'attività di educazione ambientale, nonché come punto di accoglienza e di ristoro a servizio dei visitatori del parco;

Considerato che i lavori relativi al restauro e risanamento conservativo del Mulino del Gassetta affidati dall'Ente Parco per la realizzazione del punto visita con annesso punto di ristoro, ai sensi della Convenzione sopraindicata, sono in corso di ultimazione;

Ritenuto pertanto di procedere all'affidamento in gestione della suddetta struttura da realizzarsi d'intesa con il Comune di S. Margherita Ligure, ai sensi dell'art. 3 della convenzione sopraccitata;

Considerato che a tal fine è stato elaborato, d'intesa con il Comune di S. Margherita Ligure, il Capitolato d'oneri per la gestione del punto visita del parco con annesso punto di ristoro ubicato nell'Edificio denominato "Mulino del Gassetta" nel Comune di Portofino, allegato alla presente deliberazione;

Ritenuto quindi di approvare il Capitolato d'oneri suddetto e di dare mandato al Direttore di avviare le idonee procedure di legge per l'espletamento della gara finalizzata all'individuazione del gestore del punto visita e del punto di ristoro del Mulino del Gassetta;

Visto lo Statuto;

Preso atto del parere favorevole del Direttore;

A UNANIMITA' dei voti

DELIBERA

1. di approvare il capitolato d'oneri per la gestione del punto visita del parco con annesso punto di ristoro ubicato nell'Edificio denominato "Mulino del Gassetta" nel Comune di Portofino, allegato alla presente deliberazione;
2. di dare mandato al Direttore di avviare le idonee procedure di legge per l'espletamento della gara finalizzata all'individuazione del gestore del punto visita e del punto di ristoro del Mulino del Gassetta.

Il presente atto è esecutivo in quanto non soggetto a controllo ai sensi dell'art. 30 della l.r. 12/1995

IL DIRETTORE
(Dott. Alberto Girani)

IL PRESIDENTE
(Dott. Francesco Olivari)

ALLEGATO ALLA D.C. n. 1 del 12/01/2009

ENTE PARCO DI PORTOFINO

CAPITOLATO D'ONERI PER LA GESTIONE DEL PUNTO VISITA DEL PARCO CON ANNESSO PUNTO DI RISTORO UBICATO NELL'EDIFICIO DENOMINATO "MULINO DEL GASSETTA" IN COMUNE DI PORTOFINO

ART. 1 - OGGETTO DEL CAPITOLATO.

Oggetto del presente capitolato è l'assegnazione della gestione del punto visita del parco con annesso punto di ristoro nell'edificio denominato "Mulino del Gassetta" in Comune di Portofino.

ART. 2 - DESCRIZIONE DEL SERVIZIO.

Il servizio oggetto d'appalto riguarda la gestione del punto visita e dell'annesso punto di ristoro presenti all'interno del Mulino del Gassetta secondo le modalità e gli orari descritti al successivo art. 7 e previa presentazione di una proposta di allestimento del punto di ristoro secondo quanto previsto al successivo art. 6, al fine di fornire ai visitatori del Parco la possibilità di accedere al punto visita ed informazione e ad un servizio di ristoro e somministrazione di alimenti e bevande come specificato nell'art. 3.

ART. 3 - DESCRIZIONE DELLA STRUTTURA .

L'edificio detto il Mulino del Gassetta e le relative aree pertinenziali, di proprietà del Comune di Santa Margherita Ligure, sono state concesse in uso all'Ente parco sulla base di apposita Convenzione stipulata in data 05/05/2004.

L'immobile è attualmente interessato da un intervento di ristrutturazione per un suo utilizzo sia come punto visita e informazioni del parco sia come punto di ristoro.

A tal fine al piano terra, composto da due locali contigui, per uno sviluppo lordo complessivo pari a circa mq 62,00, sono stati ripristinati gli antichi meccanismi del mulino, utilizzato in passato per la molitura di olive, castagne, cereali ecc. Queste attrezzature possono essere azionate ad uso dimostrativo mediante apposito motore elettrico. I locali verranno allestiti a cura dell'Ente Parco per illustrare l'attività agricola condotta storicamente nella zona ed in particolare l'attività di molitura che veniva realizzata nei diversi mulini presenti lungo il Fossato dell'Acqua Viva (Valle dei Mulini). Il Mulino del Gassetta si posiziona infatti alla sommità del sentiero pedonale (oggi recuperato quale percorso autoguidato) che dalla Località Paraggi risale il Rio dell'Acqua Viva sino a Località Molini.

Il punto visita dovrà essere aperto al pubblico ed in particolare alle scolaresche che usufruiscono dei servizi di educazione ambientale svolti dall'Ente Parco secondo le modalità e la tempistica indicate all'art. 7.

Al primo piano fuori terra è presente un unico locale, per uno sviluppo lordo pari a circa 43,00 mq, da allestire e utilizzare quale punto di ristoro per i visitatori del Parco per la somministrazione di bevande e alimenti preparati (ex tipo B Legge 287/91) ai sensi degli artt. 50 e 52 della L.R. n. 1 del 03/01/2007. Gli alimenti somministrati non dovranno richiedere l'utilizzo di una cucina in loco ma dovranno essere preparati in laboratori o ristoranti autorizzati ai sensi della normativa vigente.

Infine in corrispondenza del piano terra del Mulino è in corso di costruzione un volume semi interrato, che sarà suddiviso in 3 locali di cui uno ad uso ripostiglio e magazzino, uno destinato a servizio igienico ad utilizzo del gestore del punto di ristoro ed infine uno destinato a servizio igienico ad uso pubblico utilizzabile dai visitatori del Parco compresi i disabili.

Per l'attività di ristoro potranno essere utilizzate l'apposita area attrezzata con tavoli e sedute da allestirsi sulla copertura piana dell'edificio in costruzione e l'area sosta attrezzata sulla quale dovrà

essere comunque garantito l'uso pubblico, localizzata sul versante opposto del Rio dell'Acqua Viva e collegata al Mulino attraverso il sentiero pedonale e attraverso un percorso con ponte di legno posto alla stessa quota del punto di ristoro.

I suddetti immobili sono censiti nel Comune di Portofino al foglio n. 2 mappale n. 20 e nel Comune di S. Margherita Ligure al Foglio n. 11 mappali n. 160 e n° 162 e sono individuati nelle planimetrie allegate.

ART. 4 - MODALITA' DI AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO.

Il servizio verrà affidato previo esperimento di una procedura aperta, pubblicizzata con apposito bando che verrà affisso agli albi pretori dell'Ente parco e dei Comuni del parco e dell'area contigua, nei siti internet dell'Ente parco e del Comune di S. Margherita Ligure nonché pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale.

ART. 5 - DURATA E CONDIZIONI ECONOMICHE DELL'APPALTO.

Il servizio oggetto del presente capitolato verrà affidato per quattro anni rinnovabili espressamente, ove consentito dalla normativa all'epoca vigente, decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto, i cui termini sono sospesi per il periodo necessario all'allestimento del locale da parte dell'Ente Parco, fissato in 30 giorni, e per quello occorrente per l'ottenimento, da parte dell'Assegnatario, dell'idonea licenza dal Comune di Portofino per la somministrazione di bevande e alimenti preparati (ex tipo B Legge 287/91) ai sensi degli artt. 50 e 52 della L.R. n. 1 del 03/01/2007, fissato in un massimo di 60 giorni.

L'Assegnatario non può recedere dal contratto: in caso di mancato o cattivo svolgimento del servizio verranno applicate le penali previste al successivo art. 13.

L'assegnazione in gestione dell'immobile e delle aree pertinenziali verrà effettuata sulla base dei criteri indicati nel successivo articolo 15 che comprendono la quantificazione di un canone mensile da corrisondersi entro 30 giorni naturali e consecutivi dalla fine del mese di riferimento.

ART. 6 - LAVORI DI ALLESTIMENTO DEL PUNTO DI RISTORO

Il punto ristoro viene affidato nelle condizioni di fatto in cui si trova al momento della consegna.

Prima della sua apertura al pubblico devono essere eseguiti sullo stesso da parte dell'Ente Parco i seguenti lavori:

- allestimento interno del locale comprendente tutte le attrezzature necessarie per l'ottenimento della licenza che dovrà essere rilasciata all'Assegnatario dal Comune di Portofino ai sensi degli artt. 50 e 52 della L.R. n. 1 del 03/01/2007.

L'allestimento interno del locale verrà effettuato secondo un progetto elaborato dall'Ente parco sulla base della proposta che dovrà essere presentata dall'Assegnatario entro 15 giorni dall'aggiudicazione.

Le risorse necessarie per il suddetto allestimento e per l'eventuale adeguamento degli impianti, eccedenti le disponibilità a bilancio dell'Ente Parco, dovranno essere finanziate dall'Assegnatario scontando a tal fine lo stesso importo nell'ambito del canone offerto per la gestione della struttura e comunque nella misura massima di una annualità.

Le attrezzature sono di proprietà dell'Ente parco.

- Eventuali modifiche ed adeguamento degli impianti esistenti (elettrici e sanitari) ai fini dell'ottenimento della suddetta licenza.

ART. 7 - PERIODI E ORARI DI APERTURA AL PUBBLICO.

L'Assegnatario del servizio dovrà garantire l'apertura al pubblico del Punto visita del parco e del Punto di Ristoro in tutti i giorni festivi e prefestivi ed in ogni altra occasione in cui ci siano visite programmate da parte dell'Ente Parco, secondo quanto previsto al successivo art. 8.

I giorni innanzi stabiliti devono intendersi come prestazione minima richiesta; è facoltà dell'Assegnatario disporre ulteriori aperture, sulla base del programma che verrà presentato in sede di offerta, come previsto al successivo articolo 15.

ART. 8 - OBBLIGHI DELL'ASSEGNATARIO NELLA GESTIONE DEL PUNTO VISITA DEL PARCO E DEL PUNTO DI RISTORO.

L'Assegnatario dovrà gestire la struttura e le aree pertinenziali con criteri di efficienza, adeguati alla tipologia e alle caratteristiche del sito ed alla sua valenza ambientale.

Ad avvenuto allestimento dei locali verrà redatto un inventario dei materiali di arredo e delle attrezzature presenti, con l'impegno dell'Assegnatario alla manutenzione e conservazione in buono stato dei materiali e delle dotazioni, nonché alla loro integrazione in caso di deperimento e rottura.

All'Assegnatario compete la manutenzione ordinaria dell'immobile e delle attrezzature presenti sia nel punto di ristoro che nel punto visita e nelle aree di sosta attrezzata, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, mentre eventuali lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere realizzati dall'Ente Parco o dall'Assegnatario stesso secondo le intese da stipularsi in tal senso.

La manutenzione ordinaria delle aree pertinenziali, comprende il taglio della vegetazione nelle aree in uso e nell'alveo del torrente in prossimità dell'immobile e delle aree sosta, la pulizia dell'alveo del Rio da eventuali detriti terrosi e sassosi per consentire il normale deflusso delle acque nel tombino messo in opera in corrispondenza dell'accesso pedonale.

Al termine del contratto l'Assegnatario dovrà rilasciare l'immobile nello stato in cui questo si trovava alla consegna, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso: non potrà asportare né materiali né impianti, attrezzature, arredi di proprietà dell'Ente Parco.

Le vettovaglie, le stoviglie, gli utensili e le attrezzature varie per la somministrazione delle bevande e dei cibi sono fornite a cura e spese dell'Assegnatario.

La gestione enogastronomica del punto ristoro dovrà essere di qualità, ispirata alla tradizione locale, alla valorizzazione dei prodotti tipici della zona e della regione Liguria più in generale nonché all'educazione al consumo dei prodotti naturali.

L'Assegnatario potrà inoltre provvedere alla vendita di prodotti tipici liguri confezionati, provenienti in particolare dai territori delle Aree Protette Liguri.

In sede di offerta dovrà essere presentata una proposta che illustrerà la gestione enogastronomica del punto di ristoro e di eventuali manifestazioni e attività che il gestore vorrà programmare durante l'anno previa approvazione da parte dell'Ente Parco, il quale potrà integrare le stesse con proprie iniziative da svolgersi nella struttura. Il calendario delle attività dovrà essere inoltrato all'Ente Parco entro 30 giorni dall'inizio della gestione e per le annualità successive entro il 31 gennaio; l'Ente Parco provvederà a comunicare al gestore le eventuali integrazioni entro i 30 giorni successivi, fatte salve eventuali integrazioni impreviste, che dovranno comunque essere comunicate con un anticipo di 10 giorni.

Al fine di rispettare la dimensione naturalistica del luogo si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- nell'area di ristoro dovranno essere allestiti idonei contenitori a disposizione del pubblico per la raccolta differenziata di carta e cartoni, vetro e lattine, plastica e rifiuti indifferenziati, sempreché tali modalità di raccolta siano attivate dal Comune di Portofino e/o dall'Ente Parco;
- analoghi e distinti contenitori, cui si aggiunge quello per gli oli di frittura, dovranno essere utilizzati dall'esercente per la propria attività.
- I rifiuti organici dovranno essere trasformati in apposita struttura per il compostaggio, da collocarsi nell'area pertinenziale secondo le indicazioni che verranno fornite dall'Ente parco.

Gli oneri economici e organizzativi per la realizzazione di eventuali iniziative promozionali e di animazione sono interamente a carico dell'Assegnatario. Allo stesso spettano i proventi di tale attività, mentre restano a suo carico gli adempimenti fiscali e di altra natura necessari per lo svolgimento delle suddette iniziative. L'Ente Parco potrà richiedere l'organizzazione di

manifestazioni ed eventi di interesse pubblico da svolgersi secondo modalità e condizioni che verranno concordate di volta in volta tra le parti.

Sono a carico dell'Assegnatario le spese per la fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica e del riscaldamento dell'intero immobile, che dovrà pertanto provvedere alla voltura dei relativi contratti.

I prezzi praticati nel punto di ristoro dovranno essere coerenti con i prezzi di mercato riscontrabili per esercizi analoghi presenti nel sistema delle aree protette naturali della Regione Liguria o facendo riferimento ai prezzi applicati negli agriturismi e nelle trattorie tipiche della zona.

L'Ente Parco potrà effettuare sopralluoghi, al fine di constatare le modalità e la correttezza della gestione.

Compete inoltre all'Assegnatario la gestione del punto visita e informazioni del parco, che dovrà essere svolto gratuitamente secondo le indicazioni fornite dall'Ente Parco stesso.

Tale gestione comprende l'apertura, la custodia e la manutenzione ordinaria del locale sito al piano terra dell'edificio ad uso espositivo-museale, visitabile gratuitamente dal pubblico, l'inserimento delle informazioni predisposte dall'Ente Parco all'interno di un pannello informativo apposto nel locale ristoro e fornito dall'Ente stesso, la divulgazione di informazioni predisposte su supporto cartaceo che l'Ente parco periodicamente potrà elaborare, la vendita di gadget, cartine, pubblicazioni e materiale diverso che l'Ente Parco fornirà all'Assegnatario al quale sarà dovuto, per tale attività, un compenso da quantificarsi in analogia a quanto deliberato dall'Ente parco per gli altri operatori che svolgono simile servizio.

ART. 9 - OBBLIGHI DELL'ENTE PARCO.

L'Ente Parco si obbliga nei confronti dell'Assegnatario a mettere a disposizione i locali come indicati e descritti al precedente art. 3.

All'Ente Parco compete la manutenzione straordinaria dei locali e delle attrezzature, salvo quanto previsto dal precedente art. 8.

ART. 10 - TRATTAMENTO E TUTELA DEL PERSONALE.

Nei confronti del personale impiegato ed in relazione alla tipologia del contratto di lavoro, l'Assegnatario è tenuto all'assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali, contributivi, fiscali, ecc. e quant'altro previsto per il settore di appartenenza.

I predetti obblighi vincolano l'impresa, anche se la stessa non aderisce alle organizzazioni stipulanti. L'Ente Parco si riserva la facoltà di disporre controlli in tal senso; a tale scopo si precisa che, in caso di violazione di quanto precede, l'Ente Parco provvederà ad informare la Direzione Provinciale del Lavoro competente per territorio.

In caso di recidiva nella irregolarità si procederà alla risoluzione del contratto.

La ditta aggiudicataria è tenuta alla più rigorosa e stretta osservanza di tutte le norme di sicurezza nonché degli obblighi assicurativi previsti dalle leggi e dai contratti ed accordi locali, restando l'Ente Parco esonerato, al riguardo, da ogni e qualsiasi responsabilità.

Con il personale impiegato l'Ente Parco non instaura alcun rapporto di dipendenza.

ART. 11 - CONDIZIONI GENERALI.

Sono a carico dell'Assegnatario le provvidenze per evitare il verificarsi di danni alle persone e alle cose nell'esercizio del servizio.

L'Assegnatario si assume ogni più ampia responsabilità in caso di infortuni sia al personale addetto alle mansioni che a terzi, che per fatto proprio o dei propri dipendenti possano derivare, nonché per ogni danno eventualmente arrecato a beni pubblici e privati, intendendo escludere ogni responsabilità dell'Ente Parco in merito, in considerazione della piena autonomia di gestione con cui si concede il servizio.

L'Assegnatario dovrà stipulare apposita polizza di assicurazione di responsabilità civile c/terzi, avente un massimale unico minimo di **€1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00)** per sinistri che abbiano a verificarsi a causa e nell'esercizio dell'attività connessa al servizio affidato.

Inoltre l'Assegnatario dovrà stipulare apposita polizza di assicurazione incendi, scoppi, furto avente un massimale unico minimo di **€ 500.000,00 (cinquecentomila/00)** per gli immobili e di **€ 50.000,00 (cinquantamila/00)** per le attrezzature, arredi ed allestimenti e dovrà stipulare e consegnare all'Ente Parco, al momento della firma del contratto, una cauzione, anche sotto forma di polizza fideiussoria, per un importo pari al 10% dell'importo contrattuale, calcolato sia sulla base del canone offerto che dei servizi richiesti, complessivamente stimato in un importo di €20.000,00 (ventimila).

ART. 12 - DIVIETO DI SUBAPPALTO E DI CESSIONE DI CONTRATTO.

L'appalto del servizio è affidato in esclusiva all'Assegnatario, che vi provvederà a propria cura e spese.

E' vietato cedere o subappaltare ad altri l'esecuzione, anche solo parziale, del servizio contemplato in questo capitolato, ad eccezione degli interventi di pulizia dell'area.

L'inosservanza di tale divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice Civile, fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

ART. 13 - PENALI.

L'Ente Parco ha facoltà di applicare le seguenti penali:

- € 100,00 (cento/00) per ogni giorno di chiusura ingiustificata del punto ristoro, non preventivamente autorizzata come indicato all'art. 18. Si intende ingiustificata la chiusura nei giorni indicati nell'art. 7 e nella proposta presentata in sede di gara;
- fino a €50,00 (cinquanta/00) in caso di mancata o insoddisfacente pulizia quotidiana dei locali affidati, dei servizi igienici annessi e delle aree pertinenziali;
- fino a €1.000,00 (mille/00) per disservizi e inefficienze ricorrenti nella conduzione del punto ristoro, e riscontrabili anche a seguito di comprovate segnalazioni degli utenti.

Le penali, previa adeguata contestazione con lettera raccomandata A/R, ove non liquidate direttamente dall'Assegnatario, saranno incamerate attingendo direttamente dalla polizza fideiussoria, che dovrà essere di volta in volta reintegrata.

ART. 14- RISOLUZIONE DEL CONTRATTO.

L'Ente Parco si riserva la facoltà insindacabile di risolvere il contratto, ai sensi dell'art. 1456 del C.C., in caso di:

- frode;
- gravi e ripetute violazioni delle norme contrattuali puntualmente segnalate dall'Ente Parco; in particolare comporterà la risoluzione del contratto la mancata apertura non autorizzata per più di tre volte all'anno.
- gravi carenze igienico-sanitarie segnalate dall'Autorità competente;
- cessione dell'azienda, concordato preventivo, fallimento, liquidazione, amministrazione controllata;
- comminazioni di penali per un importo complessivo superiore ad € 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- ritardo nel pagamento del canone previsto all'art. 5 per un periodo superiore a 60 giorni naturali e consecutivi.

In tale evenienza l'Ente Parco incamera la cauzione ed ha diritto alla rifusione dei danni e delle spese sostenute per l'ammontare eventualmente non coperto dalla sopra menzionata cauzione.

ART. 15 – MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DI VALUTAZIONE DELLE STESSE.

La domanda di partecipazione al bando per l'assegnazione in gestione del servizio dovrà contenere:

- a) proposta di gestione della struttura con riferimento al calendario annuale e agli orari di apertura, al menù enogastronomico servito, alle iniziative e manifestazioni che si intendono realizzare, alle modalità di organizzazione del servizio, fatti salvi i periodi minimi di apertura previsti all'art. 7.

Nella valutazione verranno attribuiti sino ad un massimo di 40 punti di cui:

- 15 punti in riferimento al periodo di apertura proposto e all'estensione del calendario, attribuendo sino ad un massimo di 10 punti per l'estensione del calendario in riferimento ai giorni complessivi e all'orario di apertura previsti e sino ad un massimo di 5 punti per l'articolazione dei giorni di apertura nell'arco dell'anno;
- 15 punti per il programma di iniziative, eventi e manifestazioni;
- 10 punti per il menù gastronomico proposto;

- b) staff dedicato all'attività di gestione.

Nella valutazione verranno attribuiti 30 punti prendendo in considerazione la composizione dello stesso ed in particolare la consistenza (sino ad un massimo di 10 punti) e la qualificazione professionale degli addetti (sino ad un massimo di 20 punti);

- c) offerta economica relativa alla gestione del servizio del punto di ristoro, per il periodo contrattuale di 4 anni e che comunque non dovrà risultare inferiore a € 24.000,00 (ventiquattromila/00) I.V.A. fuori campo, qualora dovuta.

Nella valutazione verranno attribuiti sino ad un massimo di 30 punti.

L'Ente Parco e il Comune di S. Margherita Ligure (proprietario dell'immobile), per la valutazione delle offerte presentate, provvederanno a nominare una Commissione composta da 3 membri di cui uno indicato dal Comune.

ART. 16 - SPESE CONTRATTUALI.

Le spese (imposta di bollo, diritti fissi e di segreteria, imposta di registro, ecc.) inerenti e conseguenti alla stipulazione del contratto saranno ad esclusivo carico dell'Assegnatario.

ART. 17 - DISPOSIZIONI VARIE.

La mancata sottoscrizione del contratto entro 10 (dieci) giorni dalla richiesta da parte dell'Ente Parco, comporta la decadenza dell'aggiudicazione del servizio.

In tal caso l'Ente Parco si riserva la facoltà di aggiudicare il servizio al concorrente che segue nella graduatoria della gara.

Il servizio non potrà essere sospeso o abbandonato dalla Ditta aggiudicataria per nessun motivo, fatti salvi gravi motivi familiari e comunque previa autorizzazione dell'Ente Parco.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente capitolato, si rinvia, in quanto con esso compatibile, alla legislazione vigente in materia di appalti di servizi e agli artt. 1655 e seguenti del Codice Civile e alle altre disposizioni in materia di contratti di diritto privato.

ART. 18 - CONTROVERSIE.

Per ogni controversia è competente esclusivo il Foro di Chiavari.