



# PARCO REGIONALE SPINA VERDE

Via Imbonati 1, Località Cavallasca  
I- 22042 San Fermo della Battaglia (Como)  
C.F. 95054520135- Partita IVA 03581470139

---

## **CAPITOLATO PER LA LOCAZIONE DEL PARCO AVVENTURA (percorso sugli alberi) DI DREZZO IN COMUNE DI COLVERDE (CO)**

**PERIODO:**

**8 anni (96 mesi)**

Il presente capitolato contiene le specifiche che regolano la locazione dello spazio attrezzato denominato "Parco Avventura Drezzo" di proprietà del Parco Regionale Spina Verde.

### **ART 1. PREMESSA**

1. Il Parco Regionale Spina Verde, d'ora in avanti denominato Parco, intende affidare la locazione dello spazio attrezzato denominato "Parco Avventura Drezzo" di proprietà dell'Ente, ubicato in Comune di Colverde (CO) località Drezzo, ad un soggetto terzo denominato, d'ora in avanti, locatario.
2. Il Parco Avventura è destinato a utenti di diverse fasce di età, per attività ludiche, ricreative, sociali ed educative nonché per gli alunni delle scuole e per gli utenti in genere.

### **ART 2. GARA PER L'AGGIUDICAZIONE DELLA LOCAZIONE**

1. Oggetto della gara è la locazione dello spazio attrezzato denominato "Parco Avventura Drezzo", ubicato in Comune di Colverde - Località Drezzo (CO), C.T. Fg. 905 Mapp. 86 e 91.
2. Il Parco Avventura risulta costituito da:
  - a) Villaggio Jungle
    - Percorso reti: percorso baby composto da un "tubo di rete" lungo circa 40 m, dotato di un ingresso ed un'uscita entro cui l'utente può agire totalmente svincolato attraversando 2 cassette e 3 tronconi di percorso;
    - "CUBO": attrazione composta da un cubo di rete di circa 5 metri di lato, entro cui l'utente attraverserà diverse "situazioni" per arrivare all'uscita.
  - b) Percorsi acrobatici sospesi composti da:
    - Percorso giallo: entry level per bambini con piattaforme disposte ad altezze variabili attorno a 1 metro per una lunghezza di circa 35 m.;
    - Percorso rosso: percorso a tratti impegnativo con piattaforme disposte ad altezze variabili da 3 a 6 metri per una lunghezza di circa 80 m.

- Percorso verde: veloce con piattaforme disposte ad altezze variabili da 3 a 6 metri per una lunghezza di circa 55 m.;
  - Percorso blu: percorso più impegnativo che si snoda a maggior altezza dal suolo per una lunghezza di circa 70 m.
  - Percorso azzurro: percorso molto impegnativo che si snoda a maggior altezza dal suolo per una lunghezza di circa 125 m.
- c) percorso briefing per l'apprendimento delle tecniche
  - d) capanno prefabbricato funzionale
  - e) piattaforma di imbrago.
3. L'impianto è locato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova ed è, alla data odierna, nella piena ed esclusiva disponibilità del Parco Regionale Spina Verde.
  4. All'avvio della locazione sarà redatto un apposito verbale, in contraddittorio tra il locatario e il Parco, in cui si darà atto dello stato dei beni e delle attrezzature da riconsegnare all'Ente nel medesimo stato.
  5. La candidatura dovrà pervenire in busta chiusa presso il protocollo dell'Ente entro il giorno 24.04.2024 ore 12.00 e dovrà contenere:
    - a) l'allegato A) qualificazione generale
    - b) l'allegato B) Offerta tecnico-economica
    - c) il presente capitolato firmato su ogni sua pagina per accettazione
    - d) copia del documento di identità del firmatario.
  6. La locazione sarà affidata all'offerta economicamente più vantaggiosa con i seguenti parametri: 90% offerta tecnica, 10% offerta economica.
  7. L'apertura delle buste avverrà in seduta pubblica il giorno 29.04.2024 ore 9.30 presso la sede del Parco.
  8. L'attribuzione dei punteggi avverrà a porte chiuse.

### **ART. 3 ONERI E OBBLIGHI A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il locatario deve:
  - a) garantire la gestione del Parco Avventura, comprensivo di ogni attrezzatura, secondo le caratteristiche del medesimo; al locatario spetta ogni onere per la Segnalazione Certificata di inizio attività SCIA;
  - b) assicurare la custodia, la pulizia, il controllo e la vigilanza anche in relazione ad atti vandalici o da altre azioni che possano comprometterne la fruibilità e la sicurezza degli utenti e di altre persone potenzialmente esposte da qualsiasi rischio legato all'utilizzo;

- c) svolgere l'attività con propri capitali, mezzi e personale assunto nel rispetto delle norme vigenti, sollevando il Parco da ogni responsabilità al riguardo. Il personale addetto ai percorsi deve essere formato in modo specifico per la gestione dei parchi avventura secondo le disposizioni normative e le direttive vigenti.
- d) manlevare il Parco da qualsiasi richiesta di risarcimento o di chiamata in correo effettuata da terzi e correlata all'oggetto al bene concesso;
- e) garantire un calendario di aperture almeno dal 1 aprile al 31 ottobre;
- f) effettuare e sostenere le spese per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché per il mantenimento funzionale degli impianti, attrezzature e strutture oggetto di concessione;
- g) provvedere al taglio dell'erba e alla pulizia delle aree oggetto di concessione come meglio evidenziate nell'allegata planimetria;
- h) rispettare con diligenza le norme UNI EN 15567-1 e 2 che definiscono i requisiti di sicurezza dei percorsi acrobatici e dei loro componenti, oltre ai requisiti di verifica e gestione necessari per assicurare un appropriato livello di sicurezza nell'uso di tali attrezzature;
- i) effettuare annualmente prima dell'inizio dell'attività stagionale, o comunque dopo una prolungata inattività, tramite un ingegnere iscritto all'albo, la verifica delle opere realizzate e conservare il relativo certificato di collaudo tecnico-strutturale;
- j) effettuare periodicamente prima dell'inizio dell'attività stagionale, tramite un Dottore Forestale iscritto all'albo, la verifica del comparto naturale su cui sono fissate le installazioni, e conservare copia degli esiti;
- k) provvedere, a propria cura e spese, alla sottoscrizione di eventuali contratti di fornitura (gas, energia, acqua) e quant'altro necessario ad una corretta gestione, nonché al pagamento degli oneri relativi ai consumi;
- l) sostenere gli oneri per il pagamento delle imposte, tributi, tasse e diritti di qualsiasi genere inerenti all'esercizio del bene in concessione;
- m) sostenere le spese per polizze assicurative;
- n) sostenere le spese per la stipulazione del contratto di concessione;
- o) sostenere le spese per la pubblicità, promozione e organizzazione dell'attività;
- p) rispettare le norme di legge in materia di pubblica sicurezza negli spazi riservati al pubblico;
- q) esporre gli orari in modo visibile all'esterno del Parco e sul sito internet dedicato;
- r) avere e mantenere per tutta la durata della locazione l'iscrizione ATECO richiesta dalla normativa vigente e ottenere le eventuali abilitazioni, a propria cura e spese, che si rendessero necessarie in caso di introduzione di nuova normativa.

2. Gli obblighi di cui sopra sono da ritenersi meramente indicativi e non esaustivi ed hanno

principalmente la finalità di preservare, per quanto possibile, l'area e le attrezzature di proprietà del Parco, al fine di garantire i massimi livelli di sicurezza.

3. Il locatario può procedere a trasformazioni, modifiche o migliorie di quanto affidato in gestione, previo preventivo consenso scritto della parte concedente.
4. Il locatario è l'unico responsabile nei confronti dell'Ente locante e degli utenti, nell'ambito del funzionamento del Parco Avventura.

#### **ART. 4 RISCHIO D'IMPRESA**

1. Il gestore del Parco Avventura assume su di sé, in virtù della sottoscrizione del contratto di locazione del bene in oggetto, ogni rischio di impresa.
2. Il gestore non potrà in nessun modo rivalersi sul Parco Regionale Spina Verde.

#### **ART. 5 DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA E TECNICA A CARICO DEL CONCESSIONARIO**

1. Il locatario dovrà custodire durante tutta la durata del contratto, la seguente documentazione amministrativa e gestionale del Parco Avventura:
  - a) Documentazione amministrativa:
    - permessi e registrazioni pertinenti;
    - documentazione che indichi le ispezioni annuali e periodiche di cui all'art. 3 del presente capitolato;
    - elenco del personale del sito comprensivo delle qualifiche;
    - attestazione dell'assicurazione contro i rischi di responsabilità civile;
  - b) Documentazione tecnica:
    - certificazioni consegnate dal Parco;
    - registro contenente le schede gestionali quotidiane (inclusi i guasti osservati durante le ispezioni agli orari di apertura e chiusura nonché degli eventi concernenti la sicurezza). Le schede quotidiane dovranno essere conservate per almeno tre anni;
    - schede informative sugli incidenti;
    - registro delle ispezioni alle attrezzature di protezione personale e registro gestionale;
    - valutazione del rischio e piano di gestione elaborato dal responsabile del parco avventura;
    - documentazione relativa alla formazione dell'istruttore e degli addetti al soccorso;
    - piano di sicurezza e di emergenza redatto in considerazione dell'area superficiale del percorso e al numero massimo di partecipanti che possono usufruirne. Il piano deve contenere almeno le informazioni seguenti: nomi dei soccorritori, nonché nome e indirizzo dell'operatore; mezzi di comunicazione; attrezzatura di emergenza; planimetria e procedure

di emergenza; rapporto di ispezione aggiornato; modalità di ispezione e manutenzione del Parco Avventura con indicazione della frequenza con cui le attrezzature o i loro componenti devono essere ispezionati o sottoposti a manutenzione anche sottoforma di guida.

#### **ART. 6 ADEMPIMENTI PREVISTI DAL D.LGS. 81/2008 E DALLE NORME AMBIENTALI**

1. Il locatario assume ogni onere necessario al rispetto di tutti gli adempimenti previsti dal d.lgs. 81/2008 riguardante la sicurezza e la salute sui posti di lavoro, esonerando il Parco da responsabilità alcuna.
2. Sono a carico del locatario tutte le incombenze relative alla gestione della sicurezza e delle fasi relative alle emergenze ivi comprese le spese per la formazione del personale.
3. Il locatario è obbligato al rispetto delle disposizioni in materia ambientale.

#### **ART. 7 CREAZIONE E PROPRIETA' DEL BRAND**

1. Il locatario potrà sviluppare, in collaborazione con il Parco, il brand (marchio) relativo al Parco Avventura.
2. Il locatario è reso edotto che è intenzione del Parco coordinare l'immagine del Parco Avventura con le vicine limitrofe "Parco Solare di Drezzo" e "Museo della Frontiera" presso l'ex municipio di Drezzo.
3. Il brand sarà utilizzato per le comunicazioni ufficiali e le azioni di marketing e comunicazione pubblica.
4. Il brand rimarrà di proprietà esclusiva del Parco al termine della locazione.

#### **ART. 8 NORME DI RAPPORTO**

1. Il locatario definisce il calendario di apertura e le tariffe per gli ingressi al Parco Avventura.
2. Potranno essere previste agevolazioni tariffarie per scolaresche, centri estivi, gruppi nonché a favore delle fasce sociali più deboli.
3. Il locatario dovrà segnalare tempestivamente al Parco la presenza di danni alla struttura (al solo fine conoscitivo, fatti salvi gli obblighi di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario) e non potrà procedere ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di impianti, attrezzature, nonché delle aree di pertinenza, senza la preventiva autorizzazione scritta da parte dell'Ente proprietario, che si riserva di accertarne la necessità e l'opportunità.
4. Il locatario risponde dei danni causati alla struttura e attrezzature durante lo svolgimento delle attività da lui gestite.
5. Il locatario fornisce annualmente al Parco il monitoraggio delle presenze tramite la redazione di un rapporto statistico sotto forma di certificazione sostitutiva di atto notorio.

## **ART. 9 PROVENTI**

1. Il locatario introita i proventi derivanti dalla bigliettazione.

## **ART. 10 DURATA**

1. La locazione decorre dalla data di sottoscrizione del contratto fino al 31.12.2032.
2. Al termine della locazione sarà redatto un apposito verbale, in contraddittorio tra il locatario e il Parco, in cui si darà atto dello stato dei beni e delle attrezzature riconsegnate al Parco.
3. Il Parco può chiedere, per ragioni di pubblico interesse, la risoluzione anticipata del contratto, con un preavviso minimo di mesi 6 (sei).
4. Il locatario può chiedere la risoluzione anticipata del contratto entro e non oltre il 30 settembre di ogni anno con decorrenza 1 gennaio successivo.

## **ART. 11 IMPORTO DELLA LOCAZIONE E MODALITA' DI PAGAMENTO**

1. L'importo del canone annuale, per l'intero periodo contrattuale, dovuto al Parco per la locazione dello spazio attrezzato denominato "Parco Avventura Drezzo", è pari a quello offerto dal locatario in fase di gara.
2. L'importo annuale, per il primo anno, sarà suddiviso in 12esimi e moltiplicato per i mesi effettivamente contrattualizzati. Il canone sarà così corrisposto dal locatario:
  - a) 10% entro il 15 settembre;
  - b) 90% entro il 15 dicembre.
3. L'importo annuale, per gli anni successivi, sarà così corrisposto dal locatario:
  - c) 50% entro il 30 Giugno;
  - d) 50% entro il 15 Dicembre.
4. Il pagamento dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto di tesoreria intestato al Parco Regionale Spina Verde.
5. Il canone è soggetto ad aggiornamento automatico secondo gli indici di rivalutazione monetaria (Istat).

## **ART. 12 CAUZIONE DEFINITIVA**

1. Il locatario deve versare, all'atto della stipula del contratto di locazione, la cauzione definitiva nella misura di mesi 3 di canone. La cauzione definitiva si intende a garanzia:
  - a) dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di locazione;
  - b) dell'eventuale risarcimento di danni, derivanti a qualsiasi titolo dalla gestione (mancata manutenzione);

- c) del rimborso delle spese che il Parco fosse eventualmente obbligato a sostenere durante la gestione, a causa di inadempimento dell'obbligazione o cattiva esecuzione della gestione da parte dell'Aggiudicatario, ivi compreso il danno o esborsi vari che il Parco dovesse affrontare a seguito della necessità di provvedere a diversa assegnazione dell'affidamento, in caso di risoluzione del contratto per inadempienza dell'aggiudicatario.
2. Resta salvo per il Parco l'avvio di ogni altra azione nel caso in cui la cauzione risultasse insufficiente.
  3. Il locatario è obbligato a reintegrare la cauzione di cui il Parco dovesse avvalersi, in tutto o in parte, durante l'esecuzione del contratto.
  4. La cauzione resterà vincolata fino al completo soddisfacimento degli obblighi contrattuali, anche dopo la scadenza del contratto. Lo svincolo verrà autorizzato con apposito atto formale.
  5. La cauzione, se prestata mediante fidejussione, deve prevedere espressamente quanto indicato per la cauzione provvisoria, ovvero la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a semplice richiesta scritta del Parco.

#### **ART. 13 RESPONSABILITA' E POLIZZE ASSICURATIVE**

1. Il Parco non si costituisce né può essere considerato, in nessun caso, depositario delle provviste, dei mobili, degli oggetti, delle attrezzature e dei materiali di proprietà del locatario eventualmente detenuti nell'area oggetto del contratto, rimanendo la custodia e conservazione a totale rischio e pericolo dello stesso.
2. Il locatario deve stipulare, con oneri a proprio carico e per tutta la durata della concessione,:
  - a) polizza di responsabilità civile (RCT) a copertura dei danni a cose o lesioni a persona cagionati a soggetti terzi, in relazione ai rischi connessi direttamente o indirettamente alla concessione di cui al presente capitolato di gara. La polizza dovrà assicurare anche i danni verso i prestatori di lavoro (RCO) e prevedere un massimale unico per sinistro non inferiore ad € 2.000.000, senza limiti in aggregato annuo ed in regime temporale della garanzia in cd "loss occurrence".
  - b) Polizza di rischio locativo, sul valore di costruzione del percorso avventura pari a 98.000 euro.
3. In alternativa, il locatario potrà dimostrare l'esistenza di una polizza RC, già attivata, avente le medesime caratteristiche indicate per quella specifica. In tal caso, si dovrà produrre un'appendice alla stessa, nella quale si espliciti che la polizza in questione copre anche i rischi relativi alla concessione di cui al presente capitolato, con durata che dovrà coprire il periodo sino alla scadenza della concessione.
4. Qualora la polizza preveda la copertura con scoperto e/o franchigia, gli importi ivi ricadenti non dovranno essere eccezionali al terzo danneggiato e pertanto la Compagnia dovrà provvedere alla liquidazione integrale del danno, salvo poi recuperare dal concessionario gli importi ricadenti in franchigia o nello scoperto.

5. La copertura assicurativa dovrà inoltre essere estesa anche in favore dell'Amministrazione concedente, che pertanto rivestirà ai sensi della polizza la qualifica di "assicurato aggiuntivo".
6. Il Parco si riserva la facoltà di verificare l'adeguatezza dell'intero contenuto delle clausole della polizza presentata, in particolar modo per quanto riguarda la presenza e l'entità di eventuali franchigie, scoperti, sotto limiti di indennizzo, esclusioni/limitazioni di copertura. Il Parco potrà di conseguenza richiedere motivatamente variazioni e/o integrazioni alle condizioni di assicurazione, ovvero di ritenere la copertura non idonea a garantire adeguatamente il rischio.
7. Resta inteso che l'esistenza, e, quindi, la validità ed efficacia della polizza assicurativa di cui al presente articolo è condizione essenziale di efficacia del contratto e pertanto, qualora il locatario non sia in grado di provare in qualsiasi momento la copertura assicurativa di cui si tratta, il contratto si risolverà di diritto con conseguente incameramento della cauzione prestata a titolo di penale e fatto salvo l'obbligo di risarcimento dell'eventuale maggior danno subito.
8. La stipula dei previsti contratti non libera il concessionario dalle proprie responsabilità avendo essi il solo scopo di ulteriore garanzia.
9. Copia delle polizze assicurative deve essere trasmessa al Parco al momento della sottoscrizione del contratto di concessione al fine di riportarne i dati nello stesso.

#### **ART. 14 SPESE, IMPOSTE E TASSE**

1. Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla presente procedura ed alla stipulazione, scritturazione, bolli, diritti di segreteria e registrazione del contratto di concessione de quo, ivi comprese quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del locatario.

#### **ART. 15 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

1. Ai sensi del D.Lgs 196/03 "Codice in materia di protezione dei dati personali" e successive modificazioni ed integrazioni e del Regolamento UE n. 679/2016 (General Data Protection Regulation), i dati forniti dai soggetti partecipanti sono trattati per le finalità connesse alla presente gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione del contratto.
2. Il loro conferimento è obbligatorio per coloro che vogliono partecipare alla gara e l'ambito di diffusione dei dati medesimi è quello definito dalla Legge 241/90.

#### **ART. 16 PENALI - RISOLUZIONE ANTICIPATA DEL CONTRATTO - CONTROVERSIE**

1. Le seguenti ipotesi di inadempimento costituiranno per ciascun episodio oggetto di applicazione delle seguenti penali:
  - a) mancata apertura del Parco Avventura nel periodo garantito;

- b) mancata esecuzione dei controlli e revisioni;
  - c) non corretta esecuzione degli interventi di mantenimento funzionale;
2. Ogni inadempimento sarà contestato per iscritto dal Parco. Qualora non pervengano giustificazioni entro 20 giorni o le giustificazioni pervenute non siano ritenute idonee, la penale applicata potrà essere saldata dal locatario o sarà immediatamente escussa dalla cauzione presentata che dovrà essere, a pena di risoluzione del contratto, reintegrata nei dieci giorni successivi fino alla concorrenza stabilita.
  3. Ai sensi dell'art. 1456 c.c., nel caso dovessero verificarsi più di tre gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dall'Aggiudicatario, anche a seguito di diffide formali del Parco, ovvero un grave danno all'immagine del Parco, si procederà alla risoluzione del contratto.
  4. Il mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai mesi 3 (tre) dalla scadenza del dovuto pagamento, comporterà l'avvio del procedimento di risoluzione del contratto in danno del concessionario inadempiente.
  5. È esclusa la competenza arbitrale. Per ogni vertenza giudiziale il Foro competente è quello di Como.

#### **ART. 17 Trattamento dei dati personali**

1. Il trattamento dei dati del partecipante, forniti ai fini del presente contratto, sarà finalizzato all'esecuzione del contratto medesimo secondo quanto previsto dal Regolamento UE n. 679/2016 in materia di protezione dei dati personali e dal D.Lgs. n. 196/2003, per le disposizioni non incompatibili con il citato Regolamento UE.
2. Il trattamento dei dati, in attuazione del Regolamento UE 2016/679 in materia di protezione dei dati personali, sono a cura del Responsabile della Protezione dei Dati Personali (RPD) "TRUST DATA SOLUTIONS SRL" P.IVA 04084690132, con sede in viale C. Cattaneo 10/B a Cantù (CO).
3. 3. Il trattamento potrà avvenire con l'utilizzo di procedura anche informatizzate, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le suddette finalità, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi e di collaborazione esterna da parte i responsabili o incaricati del trattamento.
4. 4. Alla Ditta sono riconosciuti il diritto di accedere ai propri dati personali, di chiedere la rettifica, l'aggiornamento e la cancellazione, se incompleti, erronei o raccolti in violazione della legge, nonché di opporsi al loro trattamento per motivi legittimi. Le richieste dovranno essere rivolte al responsabile del trattamento dei dati personali.

IL DIRETTORE

Vittorio Terza

*firmato digitalmente ai sensi del codice  
dell'amministrazione digitale D.lgs. n. 82/2005 e s.m.i*

