



COMUNE DI LANUSEI

Provincia di Nuoro

Area Affari Generali

DETERMINAZIONE N. 611 DEL 15/11/2018

OGGETTO:VALORIZZAZIONE DEL PARCO TURISTICO DEL BOSCO SELENI -
PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DI UN AREA PER LA
REALIZZAZIONE DI UN PARCO TEMATICO STORICO/ARCHEOLOGICO PER
LA DURATA DI DODICI ANNI - DETERMINA A CONTRATTARE. CIG 76878831C0.

COPIA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

PREMESSO che :

- il Comune di Lanusei è proprietario di un parco naturalistico archeologico a destinazione turistica, situato nella splendida cornice del Bosco Seleni;
- il sito è sede di strutture di ricettività alberghiera, da Bar – Posto di Ristoro campi da tennis, spogliatoi e le aree esterne di pertinenza costituiti, sala polifunzionale affidate in concessione con evidenza pubblica;
- la gestione del parco archeologico risalente all'epoca nuragica è affidata a una cooperativa con finanziamento regionale dell'Assessorato alla Pubblica Istruzione
- in data 05/11/2018 il Consiglio Comunale ha approvato con delibera n. 35 le linee guida per concessione in gestione a terzi dei beni comunali siti nel parco comunale di Seleni, distinti in catasto mappale 43 del fg. 5 dell'estensione di mq 5.564 (destinazione G 11/1) per la durata di anni dodici.

DATO ATTO che:

- l'art. 26 della Legge n. 488 del 23.12.1999 dispone che per l'acquisto di beni e servizi l'Ente debba ricorrere alle convenzioni Consip, ovvero debba utilizzare il parametro qualità/prezzo come soglia massima per gli acquisti eseguiti al di fuori della Consip;
- il Decreto Legge n. 95 del 06.07.2012, convertito con modificazioni nella Legge n. 135 del 07.08.2012 (cd. Spending Review), recita testualmente *"Art. 1. Riduzione della spesa per l'acquisto di beni e servizi e trasparenza delle procedure1. (...) I contratti stipulati in violazione dell'articolo 26, comma 3 della legge 23 dicembre 1999, n. 488 ed i contratti stipulati in violazione degli obblighi di approvvigionarsi attraverso gli strumenti di acquisto messi a disposizione da Consip S.p.A. sono nulli, costituiscono illecito disciplinare e sono causa di responsabilità amministrativa. Ai fini della determinazione del danno erariale si tiene anche conto della differenza tra il prezzo, ove indicato, dei detti strumenti di acquisto e quello indicato nel contratto (...)".*
- la Legge n. 94/2012 di conversione del D.L. n. 52/2012, stabilisce che le amministrazioni pubbliche devono ricorrere al Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione (M.E.P.A.), o ad altri mercati elettronici istituiti, per tutti gli acquisti di beni e servizi di importo inferiore alla soglia di rilievo comunitario.
- Sardegna Cat è la Centrale regionale di committenza, inoltre, è stata designata come Soggetto Aggregatore per la Regione Sardegna, secondo quanto previsto dall'articolo 9 del Decreto Legge 24 aprile 2014, n. 66, convertito con la Legge 23 giugno 2014, n. 89.

VERIFICATO che:

- in relazione al contratto che si intende affidare non sono attive convenzioni stipulate da CONSIP o da altri soggetti qualificabili come centrali di committenza ai sensi degli artt. 26 della L. 488/1999 e dell'art. 2 della L. 296/2006 né sul portale "Sardegna CAT".

RICHIAMATI

- L'art. 192 del d.lgs. 267/2002, il quale prescrive che la stipula dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione a contrarre, indicante il fine che il contratto intende perseguire, l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali, le modalità di scelta del contraente e le ragioni che ne sono alla base;
- L'art. 32, comma 2 del d.lgs. 50/2016 prevede che prima dell'avvio del procedimento di affidamento dei contratti pubblici, le Amministrazioni aggiudicatrici determinano di contrarre, individuando gli elementi essenziali del contratto e i criteri di selezione degli operatori economici e delle offerte.

RILEVATO che:

- Il valore stimato della concessione è di circa € **102.000,00**, costituito da: a) il contributo del Comune di € 30.000,00 per la realizzazione delle opere; b) eventuale contributo della Fondazione del Banco di Sardegna di € 12.000,00 per la realizzazione del

progetto "Nuragic Park"; c) dagli introiti derivanti dal pagamento, da parte degli utenti dei lavori e dei servizi, di tariffe e multe diverse da quelle riscosse per conto dell'amministrazione aggiudicatrice o dell'ente aggiudicatore; che vengono quantificati in presunti € 40.000,00; d) dalle entrate derivanti dalla vendita di elementi dell'attivo facenti parte della concessione, che vengono quantificati in presunti € 20.000,00;

- ai sensi dell'articolo 35, comma 1, lettera a) del D.lgs 50/2016 il valore dell'appalto è al di sotto della soglia comunitaria;¹
- la base d'asta è di € 100,00- relativo al prezzo del canone di annuale concessione, sono ammesse solo offerte in aumento;
- l'articolo 36, comma 2, lettera b) per i contratti alle soglie di cui all'articolo 35 prevede, *"per affidamenti di importo pari o superiore a 40.000 euro e inferiore a 150.000 euro per i lavori, o alle soglie di cui all'articolo 35 per le forniture e i servizi, mediante procedura negoziata previa consultazione, ove esistenti, di almeno dieci operatori economici per i lavori, e, per i servizi e le forniture di almeno cinque operatori economici individuati sulla base di indagini di mercato"*;
- nel rispetto dei principi previsti dall'articolo 30, comma 1, D.lgs 50/2016, sarà esperita una procedura negoziata con invito ad almeno 10 operatori economici che abbiano manifestato interesse, se presenti in tale numero, poiché non si conoscono un numero di operatori economici, con il possesso dei requisiti necessari per il presente bando, che consenta la rotazione degli inviti e degli affidamenti;
- la durata della concessione è fissata in anni 12; nel rispetto dell'art. 168, comma 2 del D.Lgs 50/2016. La durata ultraquinquennale è giustificata ragionevolmente al periodo di tempo necessario al recupero degli investimenti da parte del concessionario individuato insieme ad una remunerazione del capitale investito,

TENUTO CONTO del divieto di frazionamento artificioso dei contratti.

CONSIDERATO che l'art. 51 del D.Lgs n. 50 del 18/04/2016 "Codice degli Appalti" impone quale principio generale degli affidamenti pubblici la c.d. suddivisione degli appalti in lotti funzionali, stabilendo espressamente che "nel rispetto della disciplina comunitaria, in materia di appalti pubblici....., le stazioni appaltanti devono, ove possibile ed economicamente conveniente suddividere gli appalti in lotti funzionali e che nella determina a contrarre le stazioni appaltanti indicano le motivazioni circa la mancata suddivisione dell'appalto in lotti";

DATO ATTO che la suddivisione in lotti deve soddisfare le tre condizioni di legittimità:

- 1) la natura funzionale del lotto;
- 2) la possibilità tecnica di realizzazione;
- 3) la convenienza economica per la stazione appaltante;

TENUTO CONTO che il presente appalto non consente una divisione in lotti poiché presuppone una gestione unitaria della concessione.

RITENUTO opportuno indire sul portale di committenza regionale Sardegna cat una procedura negoziata, ai sensi dell'articolo 36, comma 2, lettera b) del D. Lgs 50/2016 prevedendo la pubblicazione di una manifestazione d'interesse seguita da una procedura negoziata con l'invito esteso a tutti gli operatori economici che ne hanno fatto richiesta e da aggiudicarsi secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa come prescritto dall'art. 95, comma 3 del D.lgs 50/2016, individuando ai sensi dell'art. 192 d.lgs. 267/2000:

- **IL FINE DEL CONTRATTO:** la concessione mira a uno sviluppo turistico, naturalistico e archeologico del bosco Seleni; all'espletamento di un servizio di controllo e pulizia delle aree e delle strutture comprese nel sito interessato.
- **L'OGGETTO:** VALORIZZAZIONE DEL PARCO TURISTICO DEL BOSCO SELENI - CONCESSIONE AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO TEMATICO STORICO/ARCHEOLOGICO.
- **LA FORMA:** atto scritto stipulato ai sensi dell'articolo 32, comma 14 d.lgs.50/2016, tramite sottoscrizione del responsabile dell'area affari generale;
- **LE CLAUSOLE RITENUTE ESSENZIALI:** contenute negli allegati capitolato e avviso manifestazione d'interesse e lettera d'invito;

- **LE MODALITA' DI SCELTA DEL CONTRAENTE:** procedura negoziata ai sensi dell'art.36, comma 2, lettera b) d.lgs 50/2016, a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa art. 95, comma 3 d.lgs 50/2016.
- **LE RAGIONI CHE NE SONO ALLA BASE:** procedura negoziata con invito ad almeno dieci operatori economici che hanno manifestato interesse alla gara, se presenti, per favorire una più ampia partecipazione degli operatori economici nel rispetto dei principi di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità.

RITENUTO opportuno, altresì, stabilire che i requisiti di partecipazione alla gara sono quelli indicati nella lettera d'invito.

VISTI: manifestazione d'interesse e richiesta d'invito, la lettera d'invito a presentare un'offerta, il capitolato speciale di appalto, la dichiarazione, lo schema di offerta economica, lo schema di contratto allegati alla presente per farne parte integrante e sostanziale e ritenuto di doverli approvare.

RITENUTO ai sensi dell'art. 183 comma 3 del d.lgs. 267/2000 di dover provvedere a formale prenotazione di impegno di spesa, al fine di dare corso alla procedura prevista dall'art. 192 del d.lgs. 267/2000.

ATTESO altresì che ai fini del rispetto del principio di pubblicità la procedura verrà pubblicata sul sito del Comune di Lanusei e su tutti i siti previsti dal D.lgs 50/2016 per le procedure sotto soglia.

VISTO il Bilancio per l'esercizio in corso ed il Bilancio Pluriennale 2018/2020.

ATTESTATA la regolarità e correttezza dell'azione amministrativa, ai sensi dell'art. 147 bis del D. Lgs. n. 267/2000, e ss.mm.ii. e ai sensi dell'art. 5 comma 4 del regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni.

VERIFICATO, ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a) D.L. 78/2009 convertito in legge 102/2009, che il programma dei pagamenti conseguenti all'assunzione del presente impegno di spesa è compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica.

ATTESTATA la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 5, comma 4, del regolamento comunale per la disciplina dei controlli interni.

VISTI:

- il D.Lgs. 18.08.2000 "Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali" ed in particolare gli articoli 107 comma 3, 183 e 192;
- il D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 "*Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture*";
- la Direttiva generale di indirizzo della disciplina di utilizzo del mercato elettronico e del sistema di e-procurement della Regione Sardegna adottata con deliberazione della Giunta regionale n. 38/12 del 30 settembre 2014;
- il Decreto Sindacale n. 2 del 09/01/2018, con il quale, lo scrivente è stato nominato Responsabile dell'AREA AFFARI GENERALI

DETERMINA

DI DARE ATTO che le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto;

DI AVVIARE, per le motivazioni espresse in premessa, una procedura negoziata per la VALORIZZAZIONE DEL PARCO TURISTICO DEL BOSCO SELENI - CONCESSIONE AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO TEMATICO STORICO/ARCHEOLOGICO.", ai sensi

dell'art. 36, comma 2, lettera b) D.Lgs 50/2016, da aggiudicare a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95, comma 3, D.Lgs 50/2016.

DI APPROVARE la seguente documentazione che si allega alla presente per farne parte integrante e sostanziale: 1) Capitolato speciale di appalto; 2) schema manifestazione di interesse con domanda di partecipazione; 3) lettera d'invito.

DI DARE ATTO che:

1. l'importo della concessione è stabilito in € 102.000,00;
2. che l'importo a base di d'asta è costituito dal canone di concessione € 100,00 annuo sono ammesse solo offerte in aumento.

DI PRENOTARE la spesa di € 30.000,00 relativa al contributo del Comune attraverso l'applicazione dell'avanzo di amministrazione vincolato.

DI DISPORRE con successivo atto la nomina della Commissione di gara.

DI STABILIRE che tra la Ditta aggiudicataria e l'Amministrazione Comunale sarà stipulato idoneo contratto ai sensi dell'articolo 32, comma 14 D.lgs.50/2016, tramite sottoscrizione del Responsabile dell'Area Affari Generali.

DI DARE ATTO che:

- ai fini dell'articolo 37 del decreto legislativo n. 33/2013 e dell'articolo 1, comma 32, della legge n. 190/2012, le informazioni relative al presente provvedimento sono pubblicate sul sito istituzionale dell'ente nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- ai sensi dell'art.3, comma, della L.136 del 2010 ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari questo ufficio ha provveduto alla registrazione della gara all'autorità di vigilanza con l'attribuzione del numero **CIG: 76878831C0**.

DI TRASMETTERE il presente atto:

- al Responsabile del Servizio Finanziario per il prescritto visto di regolarità contabile, ai sensi dell'art. 151 del D.Lgs. 267/2000, attestante la copertura finanziaria;
- all'Ufficio di Segreteria per l'inserimento nella raccolta delle determinazioni.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDEIMENTO

(Dott.ssa Marisa Usai)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

(Marco Lai)

ⁱ Art. 35, comma 1, lett. a) prevede espressamente : *Ai fini dell'applicazione del presente codice, le soglie di rilevanza comunitaria sono: a) euro 5.225.000 per gli appalti pubblici di lavori e per le concessioni.*

Area Affari Generali

DETERMINAZIONE N. 611 DEL 15/11/2018

OGGETTO: VALORIZZAZIONE DEL PARCO TURISTICO DEL BOSCO SELENI - PROCEDURA NEGOZIATA PER LA CONCESSIONE DI UN AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PARCO TEMATICO STORICO/ARCHEOLOGICO PER LA DURATA DI DODICI ANNI - DETERMINA A CONTRATTARE. CIG 76878831C0.

Ai sensi dell'art. 147 bis, comma 1, del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, si rilascia parere di regolarità FAVOREVOLE contabile e il visto attestante la copertura finanziaria

Il parere non viene espresso in quanto il presente provvedimento non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico finanziaria o sul patrimonio dell'ente

Data, 15/11/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA AA.GG.EE.

f.to dr.ssa Antonina Mattu

| Esercizio | Capitolo | Art. | N.impegno | Sub | Descrizione | Beneficiario | Importo |
|-----------|----------|------|-----------|-----|-------------|--------------|---------|
| | | | | | | | |

Data e firma dell'Istruttore _____

Annotazioni
.....

Data, 15/11/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA AA.GG.EE.

f.to dr.ssa Antonina Mattu

RELATA DI PUBBLICAZIONE

Copia della presente determinazione viene pubblicata all'Albo Pretorio dell'Ente per 15 giorni consecutivi dalla data odierna.

Data, _____

L' addetto alle pubblicazioni

F.to

COMUNE DI LANUSEI

Provincia dell'Ogliastra

**CONCESSIONE AREA PER
VALORIZZAZIONE DEL PARCO
TURISTICO DEL BOSCO SELENI**

CAPITOLATO D'ONERI

Sommario

| | |
|---|----|
| ARTICOLO 1 – OGGETTO, DURATA E CANONE DI CONCESSIONE | 2 |
| CAPO I GESTIONE ORDINARIA | 3 |
| ARTICOLO 2 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE. | 3 |
| ARTICOLO 3 – FABBRICATI UBICATI NEL PARCO. | 4 |
| ARTICOLO 4 – PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE | 5 |
| ARTICOLO 5 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA | 5 |
| ARTICOLO 6 - VIGILANZA E CONTROLLO | 6 |
| ARTICOLO 7 - APERTURA DEL PARCO IN CONCESSIONE..... | 6 |
| ARTICOLO 8 PERSONALE - ADDETTI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA' | 7 |
| ARTICOLO 9 - OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA | 8 |
| CAPO II PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO | 8 |
| ARTICOLO 10 - PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO: CRITERI | 8 |
| ARTICOLO 11 - PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO – OGGETTO | 8 |
| ARTICOLO 12 - CONVENZIONE/CONTRATTO/CANONE..... | 9 |
| ARTICOLO 13 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE..... | 9 |
| ARTICOLO 14 - MODALITÀ DI GESTIONE..... | 10 |
| ARTICOLO 15 – INIZIO ATTIVITÀ..... | 10 |
| ARTICOLO 16 - LIMITI DI UTILIZZO E GESTIONE CONSOCIATA DEL PARCO | 10 |
| ARTICOLO 17 - MODIFICHE ED INNOVAZIONI | 11 |
| ARTICOLO 18 - CONTROLLO SULLA GESTIONE..... | 11 |
| ARTICOLO 19 - RESPONSABILITÀ..... | 11 |
| ARTICOLO 20 - CAUZIONE | 12 |
| ARTICOLO 21 – PENALITÀ E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E REVOCA DELL'AFFIDAMENTO..... | 12 |
| ARTICOLO 22 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE..... | 13 |
| ARTICOLO 23 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI..... | 13 |

ARTICOLO 1 – OGGETTO, DURATA E CANONE DI CONCESSIONE

Il presente capitolato ha per oggetto la concessione in gestione dell'area ubicata all'interno del bosco Seleni di proprietà del comune di Lanusei, e precisamente parte del mappale 43 del fg. 5 dell'estensione di mq 5.564 (destinazione G 11/1), con annesso locale adibito ai servizi igienici.

L'area è individuata nella planimetria allegata e nello studio di fattibilità predisposto dal Comune, allegati al presente atto di cui fanno parte sostanziale.

La durata della concessione è stabilita in dodici anni non rinnovabili.

Il servizio di gestione dovrà essere svolto in modo da perseguire lo scopo di valorizzazione delle aree tenuto conto delle caratteristiche e delle potenzialità del sito ed in conformità alle vigenti norme di legge.

La concessione sarà regolata da apposita convenzione.

Oggetto della stessa sono le seguenti due tipologie di attività:

1. Gestione ordinaria del parco turistico naturalistico: il concessionario dovrà svolgere tale attività secondo le modalità e alle condizioni indicate al presente capitolato al CAPO I;
2. Progetto di gestione e sviluppo: il concessionario dovrà realizzare un progetto di un parco tematico storico/archeologico a grandezza naturale afferente la civiltà nuragica con gestione e sviluppo anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e alle condizioni indicate nel presente capitolato speciale – CAPO II

Il Concessionario dovrà impegnarsi alla sottoscrizione dell'atto di concessione con il Comune e a corrispondere, con decorrenza dalla data formale d'inizio della concessione, il canone concessorio per l'occupazione dell'area e delle strutture con le modalità ed i tempi stabiliti nella convenzione. L'importo a base d'asta è costituito dal canone di concessione pari a € 100,00 annui, sono ammesse solo offerte in aumento.

CAPO I GESTIONE ORDINARIA

ARTICOLO 2 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE.

Al concessionario sarà corrisposta la somma di € 30.000,00, per la realizzazione delle seguenti opere di sistemazione:

- realizzazione di un parco tematico storico/archeologico a grandezza naturale che preveda:
 - 1) la realizzazione della recinzione perimetrale, in materiale ligneo e/o litico, inclusa la collocazione, entro l'area concessa, di porta rifiuti idonei alla raccolta differenziata;
 - 2) la realizzazione di n. 4 capanne **in pietra o altro materiale ammissibile ai sensi delle vigenti disposizioni in materia di tutela paesaggistica e di sicurezza (anche in relazione alla fruizione degli spazi da parte di persone)**, a grandezza naturale, come da offerta presentata.

Il Comune di Lanusei si riserva, senza obblighi o vincoli in merito nei confronti del concessionario, il diritto di mettere a disposizione ulteriori € 12.000,00 derivanti da apposito contributo della

Fondazione Banco di Sardegna, nel rispetto del bando e delle condizioni stabilite dalla Fondazione stessa.

Le opere di completamento o necessarie all'adeguamento funzionale delle infrastrutture devono essere realizzate dal soggetto concessionario a regola d'arte e devono rispondere a tutti i criteri, parametri e norme di sicurezza previsti dalle leggi vigenti.

Le lavorazioni proposte nel progetto allegato all'offerta dovranno essere progettate e dirette da un tecnico abilitato (individuato dal concessionario) secondo le modalità ed i contenuti previsti dalla vigente normativa edilizia, urbanistica, paesaggistica, forestale, sicurezza ed ogni altra eventuale norma di settore o generale interessata. Tutti i costi di progettazione, direzione lavori ed eventuale coordinamento della sicurezza saranno a totale carico del concessionario. Il progetto delle lavorazioni sarà oggetto di validazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di approvazione dell'Amministrazione.

Le lavorazioni potranno essere eseguite solo dopo l'approvazione del progetto da parte dell'Amministrazione e dopo che il concessionario avrà ottenuto le autorizzazioni e nulla osta necessari dagli enti ed uffici competenti. I costi della sicurezza, anche se eventualmente maggiori rispetto a quelli ipotizzati nello studio di fattibilità, saranno a totale carico del concessionario.

L'Amministrazione riconoscerà al concessionario il contributo di cui al comma 1 del presente articolo, secondo le seguenti modalità:

1. € 5.000,00 al momento della stipula del contratto, in conto gestione;
2. € 10.000,00 all'atto della realizzazione del 50% delle lavorazioni previste nel progetto approvato;
3. € 15.000,00 all'atto del completamento delle opere e del collaudo delle stesse da parte del Comune di Lanusei.

Il concessionario è tenuto a presentare all'Amministrazione e al collaudatore per l'approvazione, secondo la scansione stabilita dai numeri 2 e 3 del precedente comma, tutta la contabilità e le pezze giustificative attestanti il costo delle lavorazioni eseguite, che deve risultare almeno pari a quello preventivato nell'offerta di gara.

Le opere dovranno essere eseguite da soggetto in possesso dei necessari requisiti di legge.

Al termine della concessione, le opere realizzate verranno acquisite al patrimonio del Comune senza che il concessionario possa rivendicare alcun indennizzo.

Qualora l'attività possa essere esercitata anche prima della conclusione dei lavori nel rispetto delle vigenti norme in materia è facoltà del concessionario darvi corso.

ARTICOLO 3 – FABBRICATI UBICATI NEL PARCO.

All'interno dell'area oggetto della convenzione è presente un fabbricato destinato a bagni pubblici. Tutte le spese di manutenzione sia ordinaria che straordinaria dell'immobile sono a carico del concessionario; rimarranno inoltre a completo carico del concessionario tutte le utenze necessarie

comprehensive delle spese di gestione e manutenzione, tra le quali, luce, acqua, gas, etc, comprensivi i relativi costi di allaccio. Resta inteso che sono a carico del concessionario anche le spese e i costi per i servizi di igiene ambientale. Egli dovrà inoltre, a proprie spese, allestire le strutture e farsi carico anche degli arredi necessari.

ARTICOLO 4 – PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE

L'attività ordinaria prevede l'effettuazione di interventi di pulizia del lotto concesso consistente nella pulizia dei camminamenti e dei sentieri destinati al pubblico oltre la ripulitura delle eventuali aree destinate al tempo libero e funzioni ricreative come identificate nel progetto presentato in sede di offerta, e conferimento dei rifiuti nel rispetto della raccolta differenziata.

Deve essere garantita la pulizia di tutto il lotto oggetto della concessione in particolar modo delle strutture comprese con le modalità che nell'ambito del progetto presentato in sede di offerta sono lasciate aperte al pubblico.

In particolare dovranno essere effettuati controlli giornalieri al fine di verificare il mantenimento del decoro e della pulizia e garantire per questa finalità le seguenti operazioni:

- Svuotamento cestini portarifiuti e relativa pulizia;
- Spazzamento lavaggio e pulizia di tutti i servizi igienico-sanitari destinati al pubblico esistenti nell'area oggetto della concessione con utilizzo di prodotti speciali e relativa fornitura di prodotti di consumo (carta igienica e sapone liquido etc.);
- Pulizia dei sentieri compresi all'interno del lotto di concessione in modo che siano accessibili e transitabili.

Nella concessione sono compresi servizi di sorveglianza di controllo e segnalazioni di situazioni inerenti la sicurezza ai fini antincendio.

E' fatto obbligo al concessionario e al relativo personale impiegato di segnalare tempestivamente agli organi competenti (Vigili del Fuoco, Associazioni di Volontariato, 113, etc.) eventuali incendi o altro tipo di gravi emergenze relative all'ambiente di cui si sia a conoscenza, anche se verificatesi all'esterno del parco in concessione o di tutti quei fatti che possono rappresentare una fonte di pericolo immediato o per gli utenti o di rischio per la pubblica incolumità.

In tutti i casi di emergenza, comunque, il concessionario è autorizzato ad inibire l'accesso al pubblico nell'area, inibire l'uso del bene economico difettato o inibire l'area soggetta a pericolo, provvedere alla rimozione dei pericoli o ove possibile alla segnalazione ai servizi di Pronto Intervento e tempestivamente di comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Nel corso dello svolgimento dell'attività il personale dovrà garantire la presenza di eventuale materiale informativo anche fornito dal concessionario e dall'Amministrazione comunale in grado di fornire ai cittadini informazioni relative al parco oltre a sollecitare una sensibilizzazione civile al rispetto della natura.

ARTICOLO 5 – MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA

Il concessionario svolgerà la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree del lotto in concessione poste al suo interno.

L'attività di manutenzione richiesta comprende quella relativa all'area del parco in concessione e delle strutture in essa presenti e comprende:

- Sfalciò dell'erba;
- Manutenzione dei sentieri e vialetti;
- Pulizia delle eventuali caditoie e delle fossette laterali ai passaggi;
- Controllo del sottobosco;
- Controllo della recinzione perimetrale e dei cartelli.

Tutte le spese inerenti le attrezzature, i mezzi d'opera, i materiali e il personale e tutto ciò che è necessario per la gestione ordinaria e straordinaria del parco e per il buono e corretto svolgimento del servizio di cui al presente capo, compreso l'acquisto dei materiali, mezzi, automezzi e attrezzature per la manutenzione rurale boschiva, prodotti farmaceutici per il primo soccorso, prodotti per il mantenimento dell'igiene e gestione decorosa dei locali sono a carico del concessionario.

ARTICOLO 6 - VIGILANZA E CONTROLLO

L'amministrazione Comunale si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del concessionario delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento, nonché nelle relazioni consuntive annuali delle attività svolte redatte dal concessionario. Su tutte le attività svolte l'Amministrazione Comunale si riserva di effettuare controlli, ogniqualvolta lo riterrà opportuno, circa l'esecuzione e le modalità del servizio e dei lavori oltre a un controllo annuale dell'attività di gestione del parco per la verifica della qualità e quantità delle attività svolte dall'concessionario, con la massima cura e diligenza nonché della loro coerenza con gli obblighi contrattuali e conformemente alle prescrizioni del presente Capitolato Speciale, in contraddittorio con il titolare della concessione. Il concessionario si impegna a collaborare e favorire le operazioni di vigilanza e di controllo. A tal fine oltre agli strumenti già esistenti si potrà procedere all'individuazione, la costruzione e l'attivazione di altri strumenti di verifica del lavoro svolto, anche in collaborazione con il soggetto concessionario. L'Amministrazione Comunale accerterà che il responsabile del parco ottemperi alle disposizioni contenute nel presente atto riservandosi di intervenire per censurare eventuali irregolarità e qualora le suddette attività non fossero eseguite in base a quanto richiesto, a seguito della contestazione scritta, il concessionario dovrà provvedere immediatamente alla loro corretta esecuzione; in caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà senz'altro farli eseguire da altri addebitando i costi al concessionario incrementati dalle spese, fatta salva l'applicazione delle penalità previste nonché il diritto alla risoluzione del contratto nei casi previsti e al risarcimento di eventuali danni.

ARTICOLO 7 - APERTURA DEL PARCO IN CONCESSIONE

Dovrà essere garantita l'apertura del parco oggetto di concessione per il periodo minimo di 90 giorni all'anno, a scelta del concessionario.

ARTICOLO 8 PERSONALE - ADDETTI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'

Il concessionario si intende garante in relazione all'operato di tutti gli addetti alla gestione del parco tematico, compreso il responsabile dello stesso, sotto ogni profilo di legge, e risponde di tutti i fatti di gestione, del proprio personale e delle mansioni assunte. In relazione agli addetti allo svolgimento delle attività sono previste le seguenti prescrizioni:

1. Prima dell'inizio del servizio il concessionario dovrà provvedere a designare una persona con funzioni di "referente del parco tematico" che terrà i contatti con l'Amministrazione appaltante per qualsiasi necessità. La variazione e/o sostituzione temporanea del soggetto dovrà essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione;
2. Il concessionario deve garantire, a sue cure e spese, la presenza di personale idoneo per le attività richieste dal presente capitolato;
3. A tal fine, prima dell'inizio del servizio il concessionario dovrà consegnare l'elenco nominativo relativo a tutto il personale impiegato (dati anagrafici, codice fiscale, qualifica, tipo di rapporto) e provvedere a dare comunicazione in caso di sostituzione del personale inserito nell'elenco.
4. Nello svolgimento delle attività, allo scopo di assicurare la massima trasparenza e la riconoscibilità da parte di terzi, gli addetti dovranno indossare apposito tesserino di riconoscimento munito di fotografia in vista.

RESPONSABILITA' INERENTI AL PERSONALE

Il personale necessario per lo svolgimento delle attività oggetto della concessione dovrà essere collegato con il concessionario secondo le forme previste dalle vigenti normative, e l'Amministrazione è espressamente sollevata da ogni qualsiasi responsabilità in merito a violazione di rapporti contrattuali che dovessero insorgere tra personale e concessionario, inerente retribuzione, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni infortuni, versamenti I.V.A. e ogni altro adempimento previsto dalla normativa vigente.

Il concessionario assume, altresì, su di sé ogni responsabilità per eventuali danni subiti dal soggetto che esegue il servizio provvedendo ad assicurarlo a norma di legge contro infortuni, le malattie, l'assistenza presso gli Enti Previdenziali e quant'altro contemplato dall'applicazione del contratto collettivo di lavoro e da eventuali contratti territoriali. Il soggetto concessionario si impegna a rispettare tutti gli obblighi in materia di rapporti di lavoro, in relazione a tutte le persone che esplicano attività a favore dello stesso, tanto in regime di dipendenza diretta quanto in forma saltuaria, di consulenza o di qualsivoglia altra natura.

Il concessionario ha l'obbligo di fornire, se richiesto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'effettiva ottemperanza.

ARTICOLO 9 - OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA

Il concessionario deve prendere tutti i provvedimenti necessari perché l'esecuzione dei servizi contrattualmente previsti si svolga in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel pieno rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale, nonché delle eventuali norme interne dell'appalto in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro.

Il concessionario, prima di iniziare l'attività contrattuale, in relazione ai rischi specifici propri dell'attività, nonché a seguito delle informazioni assunte sui rischi specifici presenti nell'ambiente e sulle misure di prevenzione dell'appaltante, predispone e consegna all'ente il Piano di sicurezza sostitutivo inerente le attività esercitate, e si obbliga a predisporre il documento unico di valutazione dei rischi dovuti alle interferenze delle reciproche attività secondo le disposizioni del D. Lgs 81/08 e s.m.i, conseguentemente il concessionario curerà l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.

In caso di inosservanza delle norme di sicurezza, l'Amministrazione potrà sospendere l'efficacia del contratto, fino a quando il concessionario non provveda all'adeguamento alle norme e regole nell'attività di servizio.

Tutto quanto non espressamente contenuto in materia di sicurezza nel capitolato speciale d'appalto, dovrà fare riferimento alla normativa in vigore.

CAPO II PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO

ARTICOLO 10 - PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO: CRITERI

Il secondo oggetto dell'appalto come individuato all'art. 1 del presente capitolato speciale di appalto consiste nella presentazione e successiva realizzazione obbligatoria di un Progetto di gestione e sviluppo: il concessionario dovrà realizzare uno o più progetti di gestione e di sviluppo anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e alle condizioni indicate nel seguente capo. Il progetto di sviluppo sarà oggetto di valutazione mediante il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa - e sarà obbligo del concessionario la sua realizzazione.

ARTICOLO 11 - PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO – OGGETTO

L'elaborazione del progetto di gestione e sviluppo di un parco tematico storico archeologico, documento essenziale per la partecipazione alla gara - pena l'esclusione - dovrà perseguire la finalità di accrescere e potenziare i servizi offerti, ad esclusivo onere del concessionario, in modo da amplificare le potenzialità del parco turistico naturalistico. Il progetto di gestione e di sviluppo presentato dal concorrente sarà valutato in sede di gara rispetto agli indirizzi dell'Amministrazione per quanto riguarda gli elementi da sviluppare relativi alla realizzazione di uno o più tipi di attività, anche nell'ambito dello stesso tipo di progetto.

Il progetto gestionale dovrà:

1. essere prioritariamente orientato alla promozione turistica ed alla valorizzazione dell'argomento archeologico e storico. Le attività di promozione e di valorizzazione dovranno risultare da proposte operative dettagliate che ne illustrino il legame con il complesso dei beni concessi e le sinergie con il territorio;
2. prevedere un'apertura dei servizi per almeno novanta giorni all'anno;
3. essere elaborato nell'ottica di una valorizzazione sistemica del compendio turistico del Bosco Selene, in sinergia con i sistemi di programmazione territoriale ed in particolare con il costituendo Parco Archeo Astronomico e Naturalistico e con gli altri attrattori turistici del territorio;
4. prevedere un investimento da parte del concessionario di almeno € 5.000,00.
5. comprendere un business plan che ne dimostri la sostenibilità e la redditività.

Potranno essere esercitate nelle infrastrutture tutte le attività compatibili con la destinazione d'uso e svolte nel pieno rispetto delle condizioni generali di utilizzo.

ARTICOLO 12 - CONVENZIONE/CONTRATTO/CANONE.

Le modalità e i termini di realizzazione delle opere e quelle di gestione dei beni oggetto di concessione saranno disciplinati, mediante la stipula di apposita convenzione, in conformità a quanto previsto nel presente capitolato, nel bando di gara, nell'offerta aggiudicataria ed in tutti gli altri atti propedeutici e di indirizzo che faranno parte integrante della convenzione, anche se non materialmente allegati.

Per la presente concessione sarà previsto un canone che il Concessionario dovrà corrispondere annualmente e direttamente al Comune, secondo le modalità che saranno opportunamente previste nell'atto di concessione. Il canone annuale sarà determinato prezzo a base d'asta di € 100,00 annui, incrementato dall'offerta dell'aggiudicatario.

ARTICOLO 13 - CONSEGNA DELL'IMMOBILE

Il Comune consegnerà i beni nello stato d'uso in cui si trovano e con le dotazioni che risulteranno da apposito verbale di consegna che integrerà la convenzione e nel quale verrà indicato lo stato di consistenza delle dotazioni stesse e sarà firmato da un rappresentante dell'Amministrazione comunale e dal rappresentante legale del soggetto concessionario per accettazione, a corpo e non a misura.

Il concessionario può introdurre nel parco in concessione attrezzature e materiali funzionali e idonei all'esercizio dell'attività, nel rispetto delle norme di legge, della cui custodia è comunque direttamente responsabile.

ARTICOLO 14 - MODALITÀ DI GESTIONE

La gestione del complesso comporta che siano a cura del concessionario anche i seguenti oneri:

- a. rispetto della delibera del Consiglio Comunale n.____ del __/__/____, nonché della convenzione e di tutti gli altri relativi al procedimento di gara stessa;
- b. pulizia delle aree assegnate e smaltimento rifiuti;
- c. realizzazione delle opere necessarie all'autonomia di tutti gli allacci e dei servizi tecnologici, luce, acqua, fogna, etc, in modo che, tutte le utenze dovranno essere intestate al concessionario fin dall'atto della consegna dei beni. Tutti i servizi saranno a carico del concessionario;
- d. ogni altra spesa di carattere gestionale riferita all'esercizio dell'attività e, in generale, connessa all'utilizzo dei beni concessi;
- e. ottenimento con spese a proprio carico delle autorizzazioni sia per l'esecuzione di lavori, sia per l'esercizio dell'attività imprenditoriale, senza che nulla possa essere opposto al comune qualora l'intervento proposto non possa essere realizzato per causa di legge (ad es. vincoli paesaggistici, archeologici, forestali, etc..), salvo non possa essere dimostrata la responsabilità del comune;
- f. Tutte le spese inerenti e consequenziali la stipula del contratto, quali le spese di registrazione e trascrizione, i bolli, i diritti di segreteria etc..

ARTICOLO 15 – INIZIO ATTIVITÀ

Il concessionario si obbliga a richiedere le autorizzazioni da parte degli enti interessati entro il termine massimo di 60 giorni decorrenti dall'aggiudicazione e ad avviare l'attività in oggetto entro 120 giorni dalla consegna dopo l'acquisizione dei suddetti titoli abilitativi, purché tale termine sia compatibile con gli interventi di adeguamento proposti nell'offerta, a giudizio insindacabile dell'amministrazione comunale.

ARTICOLO 16 - LIMITI DI UTILIZZO E GESTIONE CONSOCIATA DEL PARCO

E' fatto divieto di utilizzo per usi e finalità diverse da quelle previste del presente capitolato e nell'offerta di gara. Trattandosi di zona classificata nel PUC quale G 11, con indice territoriale 0,15 mc/mq ed indice fondiario di 0,20 a mc/mq., è ammessa la possibilità di creare un numero massimo di 8 posti letto, mediante realizzazione di strutture aventi caratteristiche estetiche identiche alla finalità ed oggetto della concessione, nel rispetto di tutte le normative vigenti.

E' vietata ogni forma di trasferimento a terzi dell'attività gestionale delle infrastrutture, senza la preventiva autorizzazione dell'amministrazione.

ARTICOLO 17 - MODIFICHE ED INNOVAZIONI

E' fatto divieto al concessionario di apportare al parco modifiche od innovazioni al di fuori del progetto tecnico presentato in sede di offerta che non rientrino nell'ordinaria manutenzione, salva espressa autorizzazione del Comune. Il comune di Lanusei si riserva esplicitamente, decorso un anno e valutato l'afflusso oneroso di visitatori, di estendere l'area a disposizione del concessionario, senza oneri per il Comune, nella convenzione stipulata tra concessionario e il Comune medesimo nella quale verranno indicate da parte dell'Amministrazione le ulteriori attività ed opere da realizzare.

ARTICOLO 18 - CONTROLLO SULLA GESTIONE

Il Comune potrà, in qualsiasi momento, effettuare controlli mirati a verificare il rispetto della convenzione. Inoltre l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di disciplinare a sua totale discrezione, senza che nulla possa essere eccepito dal concessionario, la viabilità interna al parco Seleni ed, in particolare, quella del tratto lastricato prospiciente le medesime, anche attraverso provvedimenti di chiusura al traffico, temporanei o definitivi, dello stesso.

ARTICOLO 19 - RESPONSABILITÀ

Il concessionario è unico e solo responsabile della gestione e del funzionamento del parco concesso, dei rapporti con gli utenti/clienti, con il proprio personale e con i terzi.

Riguardo a quanto previsto dal precedente comma, il soggetto concessionario solleva il Comune da ogni e qualsiasi responsabilità conseguente a tali rapporti. Esso è inoltre responsabile di qualsiasi danno od inconveniente che possa derivare alle persone o alle cose a seguito dell'uso delle strutture e delle attrezzature ed impianti, manlevando quindi il Comune da ogni responsabilità diretta o indiretta dipendente dall'esercizio della gestione e da eventuali danni a persone o cose.

Il soggetto concessionario in particolare:

- a. risponde di tutti i furti, danni e deterioramenti prodotti per colpa propria o di soggetti terzi da esso ammessi;
- b. esonera il Comune da ogni responsabilità per l'uso improprio;
- c. risponde nei confronti degli utenti/clienti e dei terzi degli obblighi e degli impegni derivanti dalle attività svolte.

A garanzia di quanto sopra, prima dell'inizio dei lavori di cui all'art. 4, il soggetto concessionario dovrà stipulare, con oneri a suo carico, con primaria compagnia di assicurazione:

- a. una polizza per responsabilità civile verso terzi (compreso il Comune) e verso dipendenti con massimale non inferiore ad € 1.000.000,00;

- b. una polizza furto/incendio con garanzia rischio locativo per un valore di ricostruzione a nuovo pari a € 30.000,00.

ARTICOLO 20 - CAUZIONE

Prima della stipula della convenzione la ditta aggiudicataria dovrà prestare apposita fideiussione, nelle forme di legge, a garanzia del buon svolgimento delle attività, della corretta esecuzione dei lavori, del corretto utilizzo dei beni e della loro restituzione in condizioni di integrità, salvo il normale deperimento d'uso.

La fideiussione, bancaria o assicurativa, dovrà essere costituita per un importo pari al 10% del valore complessivo del contratto, e dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione dal debitore principale e la sua operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune. In caso di inosservanza delle condizioni contemplate dalla convenzione il Comune potrà, di diritto, rivalersi di propria autorità sulla fideiussione come sopra costituita, e il concessionario sarà tenuto a reintegrarla nel termine e con le modalità che saranno all'occorrenza fissate. Alla scadenza della convenzione si procederà allo svincolo della cauzione, con apposito provvedimento, previo accertamento di esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dalla convenzione.

ARTICOLO 21 – PENALITÀ E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO E REVOCA DELL'AFFIDAMENTO.

Il soggetto concessionario, senza pregiudizio di ogni maggiore ragione, azione o diritto che possa competere al Comune anche per il risarcimento danni, in ogni caso di inottemperanza senza giustificato motivo agli obblighi previsti nella convenzione stipulata, dovrà corrispondere al Comune una penale:

1. per la cessazione anticipata del contratto, fatta salva l'ipotesi di causa di forza maggiore, il Comune si rivarrà sulla cauzione fino alla concorrenza della somma necessaria ad assicurare la custodia dei beni, per massimo sei mesi.
2. per ogni giornata di chiusura non autorizzata dal Comune: € 100,00;
3. per il mancato rispetto dell'orario di apertura: € 25,00 giornalieri;

In particolare, la risoluzione del contratto e revoca dell'affidamento potrà avvenire per:

- a) Il mancato pagamento per il periodo di un anno del canone concessorio;
- b) la destinazione dei beni a finalità non conformi alla loro destinazione funzionale ed alle vigenti norme di legge, regolamentari e d'uso vigenti per i medesimi;
- c) la realizzazione di interventi non preventivamente autorizzati dal comune;
- d) la mancata realizzazione delle opere previste nell'offerta di gara;

- e) la reiterata violazione degli impegni contrattuali inerenti le modalità di utilizzo delle strutture concesse, gli orari di apertura dell'esercizio e la custodia dei beni concessi;
- f) il mancato rispetto delle normative in materia di lavoro e accertata violazione di norme e clausole contrattuali regolanti il rapporto con il personale adibito ai servizi;
- g) cessione del contratto o subappalto o scioglimento o cessazione della ditta aggiudicataria;
- h) grave compromissione dell'igiene nelle infrastrutture utilizzate;
- i) accertata responsabilità per danni alle strutture o derivanti da grave negligenza;
- j) altre violazioni gravi che pregiudichino il corretto esercizio delle attività, quali la mancata attivazione dei servizi previsti dal progetto gestionale, l'attivazione di servizi che siano significativamente diversi da quelli proposti in sede di gara, o il mancato rispetto di quanto stabilito dai precedenti artt. 19 e 20.
- k) ogni altra ipotesi di risoluzione del contratto resta regolata dall'articolo 1453 del codice civile.

ARTICOLO 22 - RICONSEGNA DELL'IMMOBILE

Allo scadere della concessione, le strutture e le relative pertinenze, le attrezzature e i beni mobili dovranno essere consegnati al Comune in buono stato di conservazione generale, salva la normale usura derivante dall'attività svolta.

Gli eventuali danni o deterioramenti provocati da incuria o da negligenza o da arbitrarie distrazioni dall'uso dovranno essere rifusi dal concessionario, con facoltà da parte del Comune di rivalersi sulla fideiussione di cui al precedente articolo 20. All'atto della riconsegna degli immobili e dei beni mobili deve essere redatto, a cura del concessionario ed in contraddittorio con il Comune, un verbale di consistenza, da cui si evinca lo stato di conservazione dei beni. La redazione del verbale è condizione per lo svincolo della fideiussione prestata a garanzia del buon svolgimento delle attività.

Al termine della gestione nessun rimborso o compenso, nemmeno a titolo di miglioria, potrà essere richiesto al Comune che rientrerà nella piena disponibilità dell'immobile, salvo il diritto del soggetto concessionario di asportare arredi ed attrezzature dallo stesso acquistati.

ARTICOLO 23 - DISPOSIZIONI GENERALI E FINALI

Per quanto non espressamente previsto e regolamentato dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni normative vigenti, in quanto applicabili e compatibili con la natura dell'atto.

Le parti si impegnano comunque a definire amichevolmente eventuali controversie che possano nascere dall'applicazione della convenzione.

Qualora ciò non sia possibile, si demanda la competenza al giudice ordinario in base alle vigenti norme del codice di procedura civile.