



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA

DIREZIONE GENERALE

**CAPITOLATO D'ONERI  
PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE MEDIANTE CONCESSIONE D'USO DI STRUTTURE UBICATE  
NEL PERIMETRO FORESTALE DI MONTARBU – COMUNE DI SEUI - DA DESTINARE AD ATTIVITA'  
TURISTICO RICREATIVE**

**INDICE GENERALE**

Art.1-.....Oggetto della concessione

Art.2-.....Descrizione della struttura

Art.3-.....Consegna della struttura e durata della concessione

Art.4-.....Oneri

Art.5-.....Divieti

Art.6-.....Controlli

Art.7-.....Danni alla vegetazione

Art.8-.....Nuove opere

Art.9-.....Revoca della concessione

Art.10-.....Manutenzione ordinaria e straordinaria

Art.11-.....Licenze e autorizzazioni

Art.12-.....Corresponsione del canone

Art.13-.....Valutazione dell'offerta

Art.14-.....Attribuzione del punteggio

Art.15-.....Norme vincolanti

Art.16-.....Prezzi dei servizi e delle somministrazioni

Art.17-.....Tutela dei lavoratori

Art.18-.....Diritto di recesso del Concessionario

Art.19-.....Foro competente

Art.20-.....Spese



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA

DIREZIONE GENERALE

### CAPITOLATO D'ONERI PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE MEDIANTE CONCESSIONE D'USO DI STRUTTURE UBICATE NEL PERIMETRO FORESTALE DI MONTARBU – COMUNE DI SEUI - DA DESTINARE AD ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE

#### **Art.1- Oggetto della concessione**

Sulla base della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in seduta del 19 luglio c.a., n. 77, l'Ente Foreste affida in concessione d'uso ai sensi del R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo Regolamento approvato con R.D. 23 maggio 1924, n. 827, nonché dei principi di cui al D.Lgs. n. 163/2006, a operatori singoli o associati del settore turistico- alberghiero e/o attività connesse, le seguenti strutture:

- A) N. 4 Fabbricati (denominati "Pinnettos") e relative pertinenze ubicati nel complesso forestale di Montarbu, in località Ula, agro del Comune di Seui;
- B) Centro visite - museo ubicato nel complesso forestale di Montarbu, in località Ula, agro del Comune di Seui;
- C) Porzione di fabbricato (denominato "foresteria") ubicato nel complesso forestale di Montarbu, in località Ula, agro del Comune di Seui;

Relativamente alle strutture di cui ai punti B e C, dovrà essere assicurata la loro apertura nel periodo Maggio - Ottobre e week-end pasquale per almeno 6 giorni alla settimana, con turno di riposo infrasettimanale, e per un minimo di 6 ore giornaliere. Per il restante periodo dovrà essere prevista l'apertura per lo stesso numero di ore giornaliere almeno nelle giornate di venerdì e sabato. Durante gli altri giorni della settimana dovrà essere garantita la fruibilità per scolaresche o altri gruppi, costituiti da almeno 5 persone, previa prenotazione .

#### **Art.2- Descrizione delle strutture**

- A) N. 4 Fabbricati (denominati "Pinnettos") e relative pertinenze ubicati nel complesso forestale di Montarbu, in località Ula, agro del Comune di Seui;

I singoli fabbricati si articolano in un unico piano dove sono situati e funzionanti i locali della superficie netta di circa 50 mq., descritti nella planimetria e nella scheda allegata e più dettagliatamente:

- a) Ingresso-soggiorno con angolo cottura e zona pranzo;
- b) N. 1 camera da letto ( 3-4 posti letto);
- c) N. 2 bagni di cui uno solo con doccia;
- d) Corridoio di disimpegno tra zona giorno, camera letto e bagno.

La superficie esterna, con accesso diretto dalla rete viaria interna al perimetro forestale, è costituita dalla porzione di area attigua agli edifici che sarà delimitata da apposita recinzione in materiale compatibile con l'ambiente circostante.

B) Centro visite - museo;

Il fabbricato si articola in un unico piano dove sono situati e funzionanti i locali descritti nella planimetria e relativa scheda allegata, l'intera superficie è suddivisa in due sale espositive e bagno con antibagno.

Attualmente il museo è oggetto di lavori per l'organizzazione degli allestimenti. Si prevede il completamento e pertanto la consegna della struttura entro il 31 luglio 2007.

La superficie esterna, con accesso diretto dalla rete viaria interna al perimetro forestale, è costituita dalla porzione di area attigua all'edificio che sarà delimitata da apposita recinzione in materiale compatibile con l'ambiente circostante.

C) N. 1 Porzione di fabbricato (denominato "Foresteria") e relative pertinenze ubicato nel complesso forestale di Montarbu, in località Ula, agro del Comune di Seui;

La struttura si articola in un unico piano dove sono situati e funzionanti i locali descritti nella planimetria allegata e precisamente:

a) Ingresso-andito;

b) N. 2 camere da letto

c) N. 1 bagno;

d) Soggiorno con angolo cottura.

La superficie esterna, con accesso diretto dalla rete viaria interna al perimetro forestale, è costituita dalla porzione di area attigua all'edificio che sarà delimitata da apposita recinzione in materiale compatibile con l'ambiente circostante.

### **Art.3- Consegna delle strutture e durata della concessione**

La consegna a regime delle strutture di cui sopra avverrà nei termini seguenti:

A) N. 4 Fabbricati (denominati "Pinnettos") e relative pertinenze - entro giorni 30 dalla data di esecutività della concessione-contratto;

B) Centro visite – museo – Entro 30 Luglio 2007;

C) Porzione di fabbricato (denominato "Foresteria") e relative pertinenze - entro giorni 30 dalla data di esecutività della concessione-contratto

La concessione delle strutture ha durata di anni 2 e potrà essere rinnovata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione dietro richiesta scritta almeno un anno prima della scadenza del contratto. L'eventuale rinnovo non potrà avere durata superiore a due anni. In tale caso il relativo canone sarà rideterminato mediante aggiornamento di quello originario alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo rilevato al 31 dicembre dell'anno solare precedente.

Nel caso di mancato rinnovo della concessione, i locali dovranno essere riconsegnati liberi da persone e cose entro i trenta giorni successivi alla data di scadenza del contratto senza diritto per il concessionario di indennizzo a qualunque titolo o ragione.

La durata della concessione ed il pagamento del canone decorrono dalla data in cui il concessionario documenta l'avvenuto conseguimento delle autorizzazioni, licenze, certificazioni e di tutti gli atti necessari per l'esercizio delle attività assentite con la concessione. Prima di tale data è precluso al concessionario l'esercizio dell'attività e l'utilizzo della struttura.

Il pagamento del canone dovrà comunque avvenire non oltre il sesto mese successivo alla data della concessione, a prescindere dall'avvenuta acquisizione della documentazione necessaria per l'esercizio delle attività.

#### **Art.4.-Oneri**

Sono a carico del concessionario gli oneri per la dotazione della struttura di tutte le attrezzature e degli arredi, che a completamento di quelli eventualmente già esistenti di proprietà dell'Ente, siano necessari per l'esercizio delle attività che vi si devono esercitare quali ospitalità, ristorazione, somministrazione di bevande, oltre alle eventuali iniziative finalizzate alla realizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, escursionistiche, sportive, di ippoturismo, ippoterapia ecc..

Tali attività dovranno essere effettuate in conformità delle leggi vigenti e con l'assoluto rispetto dell'ambiente naturale entro cui è situata la struttura turistica. Il concessionario è altresì responsabile del rispetto delle norme vigenti od emanate successivamente in materia di igiene, sanità, sicurezza, sorveglianza e funzionamento degli impianti, nonché per la prevenzione degli incendi ed è responsabile dei danni che dovessero derivare comunque a terzi ed all'Ente.

Per le attrezzature e arredi già presenti, si dovrà provvedere alla loro inventariazione in contraddittorio con il concessionario, che dovrà assumerli in carico mediante apposito verbale di consegna.

Al termine del rapporto contrattuale verrà steso analogo verbale di riconsegna dei beni.

Saranno altresì a carico del concessionario tutte le spese per le utenze, nonché il pagamento della T.A.R.S.U.

#### **Art.5- Divieti**

E' fatto assoluto divieto di edificare, modificare o comunque alterare lo stato dei luoghi e la struttura che devono essere conservate così come vengono consegnate al momento della stipula del contratto. Tuttavia, fatte salve le eventuali autorizzazioni per le quali siano competenti altre autorità, l'Ente concedente, previa richiesta motivata e documentata, può derogare a tale divieto.

E' vietata la sub-concessione.

#### **Art.6- Controlli**

Il concessionario dovrà consentire in qualunque momento e dietro semplice richiesta dell'Ente l'accesso al personale incaricato di effettuare le verifiche ed i controlli finalizzati ad accertare il rispetto degli obblighi

derivanti dal presente capitolato e dal contratto di concessione anche in relazione alla qualità dei servizi offerti.

#### **Art.7- Danni alla vegetazione**

Tutte le piante di qualunque specie esistenti nell'area esterna di pertinenza del complesso turistico che sarà delimitata al momento della stipula del contratto, restano di esclusiva proprietà dell'Ente.

L'eventuale abbattimento di queste, nel numero strettamente necessario per motivi di sicurezza od operativi, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione concedente, e la legna risultante resterà di proprietà dell'Amministrazione.

Qualunque danno arrecato alla vegetazione esistente dovrà essere risarcito all'Ente previa perizia inappellabile dello stesso.

Sono altresì a carico del Concessionario gli oneri per la gestione e la sicurezza dei parcheggi destinati ai veicoli degli avventori, che dovranno essere organizzati in maniera di facilitare l'accesso e la mobilità degli stessi.

Le aree pertinenziali della struttura dovranno essere mantenute pulite e sgombre da ogni sorta di materiali. Si dovrà provvedere al taglio periodico dell'erba e ad eseguire la manutenzione dell'intera area assegnata anche in conformità alle prescrizioni per la vigilanza e prevenzione agli incendi..

#### **Art.8- Nuove opere**

Resteranno di proprietà dell'Ente, al termine della concessione o, comunque, in caso di revoca della stessa, tutti i fabbricati, i locali, gli impianti fissi e le altre opere e manufatti eventualmente autorizzati durante il periodo di durata della concessione e realizzati dal concessionario.

Per le opere anzidette il concessionario medesimo non potrà pretendere dall'Ente contributi, indennizzi o rimborsi di alcun genere. Qualora tutte o parte delle opere costruite non risultino di interesse dell'Ente, il concessionario dovrà provvedere a rimuoverle o demolirle entro il termine di giorni sessanta dalla scadenza della concessione o dalla avvenuta revoca della stessa.

Trascorso infruttuosamente il predetto termine, provvederà l'Ente con oneri a carico del Concessionario.

Restano di proprietà del concessionario esclusivamente gli arredi e le attrezzature eventualmente dal medesimo comprate, fatta comunque salva la facoltà da parte dell'Ente di acquisirle, previa valutazione economica rimessa da concessionario.

#### **Art.9- Revoca della concessione**

L'Ente concedente, a suo insindacabile giudizio, ha facoltà di revocare la concessione, mediante raccomandata R.R., nei seguenti casi:

- a) previa diffida, qualora non venga rispettato il termine di versamento del canone;
- b) qualora venga posta in essere una sub-concessione;

- c) previa diffida, qualora non vengano adottate tutte le misure di sicurezza e gli interventi necessari per evitare danni a persone, cose ed al patrimonio forestale insistente sull'area di pertinenza della struttura concessa;
- d) in caso di modifica di destinazione d'uso dei fabbricati e delle aree concesse;
- e) qualora vengano poste in essere o comunque tollerate o favorite attività illecite;

Costituisce inoltre vincolo inderogabile il rispetto della capienza massima della struttura e la destinazione funzionale della stessa. Il mancato rispetto costituisce causa per la revoca della concessione.

#### **Art.10- Manutenzione ordinaria e straordinaria**

Sono a carico del concessionario tutti gli oneri connessi alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei fabbricati e le loro pertinenze e degli impianti tecnologici (idrici, elettrici, fognari, ecc.);

#### **Art.11- Licenze e autorizzazioni**

Restano a totale carico del Concessionario l'acquisizione dei pareri, nulla osta, licenze ed autorizzazioni varie per l'esercizio delle attività cui è destinata la struttura turistica, sia di competenza comunale sia di competenza di altre amministrazioni e/o autorità, al cui ottenimento è subordinato l'inizio dell'attività cui è destinata la struttura concessa.

Sono altresì a carico del Concessionario:

- la stipulazione di contratto assicurativo con idonei massimali contro i rischi di incendio, furto, atti vandalici, agenti atmosferici. Copia della polizza e della relativa quietanza di pagamento dovranno essere consegnate all'Ente;
- l'osservanza delle prescrizioni contenute nel Certificato a Prevenzione Incendi;
- l'attuazione delle norme di cui al D.Lgs. n.626/94 e successive modificazioni e integrazioni, relative alla sicurezza ed igiene sul posto di lavoro ed in tale ambito il Concessionario dovrà predisporre specifico piano di individuazione dei rischi e di gestione dell'emergenza.

#### **Art.12- Corresponsione del canone**

La corresponsione del canone è dovuta con scadenza trimestrale anticipata nei modi stabiliti dall'Ente.

La prima rata dovrà essere versata contestualmente alla stipula del contratto di concessione;

#### **Art.13- Valutazione dell'offerta**

L'individuazione del Concessionario avverrà mediante procedura aperta con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa. I parametri di valutazione, per un punteggio massimo pari a punti 100, saranno i seguenti:

- qualità e tipicità del progetto di gestione: fino ad un massimo di punti 40;
- offerta economica : fino ad un massimo di punti 30
- servizi complementari: fino ad un massimo di punti 20;
- attività promozionale: fino ad un massimo di punti 10;

La valutazione sarà effettuata da apposita Commissione giudicatrice.

#### Art.14- Attribuzione del punteggio

L'attribuzione del punteggio avverrà secondo i seguenti criteri:

a) **CANONE:**

Sarà presa in esame la somma complessiva del canone per l'intero periodo della concessione;

Sarà assegnato il punteggio massimo alla migliore offerta economica ed un punteggio proporzionalmente ridotto alle altre offerte mediante applicazione della seguente formula:

$$\text{Offerta max} : \text{Pmax} = \text{Offerta x} : \text{P x} \quad \text{-->} \quad \text{P x} = \text{Offerta x} * \text{Pmax} / \text{Offerta max}$$

dove i sopra descritti simboli sono da intendersi come **O min** offerta più bassa, **O** offerta esaminata, **Pmax** punteggio massimo, **X** punteggio attribuito all'offerta esaminata.

Alla concorrente che offre il miglior prezzo (**Omin**), verrà attribuito il punteggio massimo (**Pmax = 30 punti**). Alle altre concorrenti verrà attribuito un punteggio (**X**) in base all'offerta (**O**), applicando la predetta formula di proporzionalità inversa.

a) **QUALITA' E TIPICITA' DEL SERVIZIO:**

**servizi di ospitalità e ristorazione:** Sarà data particolare importanza alla caratterizzazione della struttura che deve valorizzare tradizioni, cultura, prodotti e cucina locali. La tipologia del menù che dovrà comprendere piatti della cucina tipica locale, la disponibilità ad offrire un menù turistico con un rapporto ottimale qualità-prezzo, l'offerta di prodotti locali, quali ad esempio dolci e vini ecc, e proposte di iniziative nel campo turistico ricreativo e culturale con particolare riferimento alle tradizioni, al folclore ecc. locali e tendenti a valorizzare le relazioni con l'ambiente naturale, per favorire il contatto con l'ambiente della Foresta e la natura in genere, .....15 punti

**aspetti innovativi e di promozione della sostenibilità** quali: raccolta differenziata dei rifiuti, risparmio energetico, risparmio idrico, ..... 15 punti

**azioni per promuovere e facilitare l'accessibilità e la fruizione per diversamente abili** (compatibilmente con la dotazione infrastrutturale) 10 punti

b) **SERVIZI COMPLEMENTARI:**

Saranno considerate con particolare attenzione le offerte di servizi complementari, quali:

- "pacchetti" che oltre il pasto locale, siano comprensivi anche di escursioni e visite guidate nel territorio, l'eventuale disponibilità di cavalli, di mezzi "fuori strada" ecc.
- la differenziazione dei servizi in relazione alle diverse fasce di utenza (bambini, adulti, scuole, ...),
- possibilità comprovata di offrire servizi in diverse lingue (inglese, tedesco, francese, ...),
- possibilità comprovata di offrire attività di educazione ambientale, interpretazione naturalistica, laboratori didattici e utilizzo delle strutture realizzate dall'EFS, ... .
- possibilità comprovata di commercializzazione dei prodotti e articoli promozionali dell'Ente anche attraverso canali e strutture diverse da quella in concessione;

c) **ATTIVITA' PROMOZIONALE DELLA STRUTTURA**



Saranno valutati i progetti di promozione della struttura. Il punteggio sarà attribuito tenendo in considerazione:

- strumenti promozionali che si intende utilizzare
- estensione territoriale di diffusione del messaggio promozionale
- ideazione e creazione di gadget
- indicazioni di tipo operativo relative alla gestione dei servizi di foresteria con particolare riferimento a soluzioni indirizzate a target specifici (es gruppi di ricercatori, università, ...)
- ideazione di eventi particolari, da concordare e definire con l'EFS, soprattutto allo scopo di promuovere la destagionalizzazione e la diversificazione (es. settimana del bramito del cervo sardo, settimana eno-gastronomica, corsi, seminari, ...),
- proposte in merito alla messa in rete della struttura con altre aree in Sardegna, in modo da specificare "pacchetti" turistici differenziati

#### **Art.15- Norme vincolanti**

Le proposte formulate in sede di offerta relativamente all'entità del canone, alla qualità e tipicità dei servizi, ai servizi complementari ed alla attività promozionale che abbiano determinato l'attribuzione del maggiore punteggio e, quindi, dell'aggiudicazione dell'appalto, formeranno oggetto di specifiche norme contrattuali vincolanti.

#### **Art.16- Prezzi dei servizi e delle somministrazioni**

Il concessionario si obbliga di produrre all'Ente entro il 31 maggio di ciascun anno una dichiarazione contenente l'indicazione dei prezzi, riferiti alle diverse tipologie di servizi e/o somministrazioni, che si impegna a praticare per l'anno in corso, eventualmente articolati in relazione ai diversi periodi dell'anno in cui viene svolta l'attività, ferma restando la piena autonomia dell'attività d'impresa.

#### **Art.17- Tutela dei lavoratori**

Per l'intera durata della concessione il Concessionario si obbliga ad applicare integralmente tutte le norme contenute nei Contratti Collettivi Nazionali di Lavoro e nei Contratti Integrativi di comparto sottoscritti dalle Organizzazioni Sindacali.

Annualmente il Concessionario ha l'obbligo di presentare idonea documentazione da cui risulti l'avvenuto assolvimento, per l'anno precedente, di tutti i contributi previdenziali e assistenziali dovuti per legge a favore del personale.

Il Concessionario solleva l'Ente da qualsiasi obbligo e responsabilità in ordine a retribuzioni e contributi di cui al precedente comma e riconosce l'Ente medesimo estraneo a qualsiasi vertenza con il personale dipendente.

#### **Art. 18- Diritto di recesso del Concessionario**

Il Concessionario ha l'obbligo di realizzare la gestione delle strutture per tutta la durata della Concessione, salvo causa di forza maggiore o altra a lui non imputabile, compreso lo scioglimento dell'Impresa o il diniego delle autorizzazioni, licenze, nulla osta, pareri vincolanti ecc. da parte delle Amministrazioni competenti.

L'atto di recesso deve essere comunicato a mezzo raccomandata al Concedente. Non è ammesso il recesso di fatto, che, se attuato, comporta per il Concessionario l'obbligo del risarcimento dei danni ed il pagamento di una penale pari al danno quantificato maggiorato del 50% (cinquanta per cento).

**Art.19- Foro competente**

Per ogni controversia in ordine agli obblighi derivanti dalla concessione è eletto il Foro di Cagliari

**Art.20- Spese**

Tutte le spese, comprese quelle Tributarie, derivanti dalla concessione sono a carico del Concessionario.

A Cagliari, li 08.11.2006

**Il Direttore Generale**

F.to Graziano Nudda

