



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA

DIREZIONE GENERALE

CAPITOLATO D'ONERI PER IL RECUPERO FUNZIONALE E L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE MEDIANTE CONCESSIONE D'USO DI N. 2 FABBRICATI RICADENTI IN AGRO DI BURGOS, LOCALITA' PINDUZZU, 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 IL RECUPERO FUNZIONALE E L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE MEDIANTE CONCESSIONE D'USO DI N. 2 FABBRICATI RICADENTI IN AGRO DI BURGOS, LOCALITA' PINDUZZU, 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. 78, l'Ente Foreste affida gli interventi per il recupero funzionale e la gestione 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 del D.Lgs. n. 163/2006, a operatori singoli o associati del settore turistico- alberghiero e/o attività connesse, le strutture ricadenti all'interno del perimetro forestale in agro di Burgos, Località Pinduzzu.

Art.2- Descrizione delle strutture

- Fabbricato rurale sito in Foresta Burgos "loc. Pinduzzu", Foglio I.G.M. 480 sez. II, distinto al N.C.T. nel Foglio 2 mappale 31, costituito da un corpo di fabbrica ad un unico piano, della superficie di mq. 152, articolato internamente in un numero di 4 ambienti indipendenti tra loro, dotato di impianto idrico ed elettrico, in stato di degrado conservativo.
- Fabbricato rurale sito in Foresta Burgos "loc. Pinduzzu", Foglio I.G.M. 480 sez. II, non censito nel N.C.T. sito all'interno del Foglio 2 mapp. 17 del Comune di Burgos, costituito da un corpo di fabbrica articolato su due piani, della superficie di mq. 134, il piano terra di mq. 64 composto da 4 vani e un piano sottotetto della superficie di mq. 70 composto da un unico vano, sprovvisto di impianto idrico ed elettrico, in stato di degrado conservativo e abbandono.
- Area di pertinenza dei fabbricati suindicati dell'estensione di Ha 1,00 (circa), recintata parzialmente con muretto a secco e staccionata in legno, con annessa vasca in trachite per l'abbeveraggio degli animali.

Art.3- Consegna delle strutture e durata della concessione

La consegna dei fabbricati da recuperare avverrà entro giorni 30 dalla data di esecutività della concessione-contratto. I relativi lavori, realizzati da impresa in possesso dei requisiti di legge, dovranno essere ultimati e le strutture rese agibili entro il termine perentorio di mesi 12 naturali e consecutivi dalla data di consegna, fatta salva eventuale proroga per ritardi imputabili a documentate cause di forza maggiore. Entro lo stesso termine dovranno essere acquisiti e prodotti all'Ente i documenti comprovanti l'agibilità delle strutture e la conformità delle stesse alla normativa vigente.

La concessione d'uso delle strutture riattate avverrà entro giorni trenta dall'acquisizione del certificato di collaudo e della documentazione prescritta ai fini della destinazione d'uso delle strutture medesime secondo le previsioni contenute nel presente capitolato e nel disciplinare di gara.

La durata della concessione d'uso è stabilita in anni 20.

Il relativo canone annuale è soggetto ad aggiornamento periodico secondo le norme vigenti o di quelle che entreranno in vigore nel corso della durata contrattuale.

Al termine 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, in deroga alle norme sulle locazioni, 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 d'uso, 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 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.

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

Fatti salvi i lavori di ristrutturazione di cui al progetto esecutivo approvato dall'Ente, è fatto assoluto divieto di edificare, modificare o comunque alterare lo stato dei luoghi e la struttura che devono essere conservate così come vengono recuperate. 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

L'Ente si riserva la Direzione dei Lavori relativi al recupero funzionale dei fabbricati secondo il progetto esecutivo predisposto dal concessionario e approvato dall'Ente medesimo, nonché la facoltà di effettuare in qualunque momento 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 e forniture

Resteranno di proprietà dell'Ente, al termine della concessione o, comunque, in caso di revoca della stessa, oltreché gli immobili ristrutturati, 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, nonché le attrezzature, gli arredi e le suppellettili acquisite mediante copertura finanziaria considerata ai fini della somma massima ammessa ad ammortamento progetto .

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 e non rientranti nei limiti di spesa di cui al comma 1 del presente articolo, fatta comunque salva la facoltà dell'Ente di acquisirle, previa valutazione economica concordata tra le parti, avuto riguardo all'eventuale valore residuo secondo l'ammortamento di legge, ovvero allo stato d'uso al momento della valutazione stessa.

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;
- f) previa diffida, qualora i lavori di ristrutturazione e di recupero vengano eseguiti in difformità del progetto approvato.

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 e R.C. per danni a terzi ed all'Ente stesso. Copia della polizza e della relativa quietanza di pagamento dovranno essere consegnate all'Ente;
- l'osservanza delle prescrizioni contenute nel Certificato a Prevenzione Incendi, qualora previsto;
- 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.
- la predisposizione del progetto esecutivo e di tutti gli allegati necessari per l'acquisizione delle autorizzazioni di legge necessarie per la realizzazione delle opere. L'inoltro degli elaborati progettuali agli organi competenti avverrà a cura dell'Ente, con oneri a carico del concessionario.

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 prima che inizi a decorrere il periodo di durata della 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 del progetto di ristrutturazione: fino ad un massimo di punti 40;
- qualità e tipicità del progetto di gestione: fino ad un massimo di punti 40;
- offerta economica : fino a un massimo di punti 10
- 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 Offerta economica:

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

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

$$\text{Offerta max} : \text{Pmax} = \text{Offerta x} : \text{P x} \quad \rightarrow \quad \text{Px} = \text{Offerta x} * \text{Pmax} / \text{Offerta max}$$

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 = 10 punti**). Alle altre concorrenti verrà attribuito un punteggio (**X**) in base all'offerta (**O**), applicando la predetta formula di proporzionalità inversa.

B QUALITA' DEL PROGETTO DI RISTRUTTURAZIONE: Max 40 punti

- a) Tempi e programma per la realizzazione dell'opera max punti 10
- b) Particolari architettonici (comprese le opere esterne) max punti 15
- c) Materiali utilizzati max punti 15

C QUALITA' DEL PROGETTO DI GESTIONE: Max 40 punti

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, quali ad esempio

- “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.

- 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;

..... 15 punti

aspetti innovativi e di promozione della sostenibilità quali: raccolta differenziata dei rifiuti, risparmio energetico, risparmio idrico, 10 punti

ricaduta occupazionale: soggetti occupati con regolare contratto di lavoro in qualsiasi forma prevista dai contratti collettivi di comparto e dalla normativa in vigore. 10 punti

azioni per promuovere e facilitare l'accessibilità e la fruizione per diversamente abili (compatibilmente con la dotazione infrastrutturale)5 punti

D ATTIVITA' PROMOZIONALE DELLA STRUTTURA – 10 punti

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 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 del progetto di ristrutturazione, alla qualità e tipicità del servizio di gestione, 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 14.12.2006

Il Direttore Generale
Graziano Nudda