REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA
DIREZIONE GENERALE

INDICE GENERALE

Art.1-……Oggetto della concessione

Art.2-……Descrizione delle strutture e delle aree in concessione

Art.3-……Consegna delle strutture e durata della concessione

Art.4-……Oneri

Art.5-……Divieti

Art6.-……Controlli

Art.7-……Danni alla vegetazione

Art.8-……Nuove opere

Art.9-……Revoca della concessione

Art.10-……Manutenzione ordinaria

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 UNA STRUTTURA UBICATA NEI PERIMETRO FORESTALE DI CASTIADAS DA DESTINARE AD ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE

Art.1- Oggetto della concessione

Sulla base della deliberazione assunta dal Consiglio di Amministrazione in seduta del del 19 luglio 2006., 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, una struttura e relative pertinenze ubicato nel complesso forestale di Castiadas, in località S'Acqua Callenti, agro del Comune di Castiadas.

Art.2- Descrizione delle strutture e delle Aree in concessione

A) Fabbricato e relative pertinenze ubicato nel complesso forestale di Castiadas, in località S'Acqua Callenti, agro del Comune di Castiadas;

Relativamente alla descrizione della struttura, degli impianti esistenti e delle relative certificazioni, si rimanda alla lettura dell'allegato A 1.1 (Planimetria) e dell'allegato A 1.2 Scheda tecnica.

La superficie esterna, con accesso diretto dalla rete viaria interna al perimetro forestale, è costituita dalla posizione di area attigua all'edificio delimitata da apposita recinzione.

Si precisa che l'attuale classificazione assegnata alla struttura ai sensi della L.R. n. 27/1998 (Disciplina delle strutture ricettive extra alberghiere) e quella di "Casa per ferie". La struttura viene concessa nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Eventuali modifiche e variazioni alla attuale situazione, necessarie e/o opportune ad un migliore utilizzo della struttura stessa, dovranno avvenire a cura e spese del concessionario.

Al fine di effettuare il necessario sopraluogo e visionare le aree e le strutture da concedersi, dovranno essere presi preliminari accordi contattando gli uffici dell'Ente (Telefono 070-2799232).

Art.3- Consegna delle strutture e durata della concessione

La consegna a regime della struttura di cui sopra avverrà entro giorni 30 dalla data di esecutività della concessione-contratto da stipulare in forma pubblico-amministrativa con spese di registrazione fiscale e bollo interamente a carico dell'aggiudicatario.

La concessione della struttura ha durata di anni 6 e potrà essere rinnovata ad insindacabile giudizio dell'Ente dietro richiesta scritta almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. L'eventuale rinnovo non potrà avere durata superiore a ulteriori 3 anni.

Al termine di ciascun anno solare successivo a quello di stipula del contratto di concessione, l'Ente provvederà all'adeguamento del canone di locazione mediante aggiornamento del canone originario alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo rilevato al mese di dicembre dell'anno solare stesso rispetto:

Al mese di stipula del contratto di concessione per quanto attiene al primo aggiornamento;

Al mese di dicembre dell'anno precedente per quanto attiene ai successivi anni di concessione.

Al termine del periodo di 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.

Fermo restando il divieto al concessionario di esercizio dell'attività e utilizzo della struttura in caso di mancato ottenimento delle autorizzazioni, licenze, certificazioni e di tutti gli atti necessari per l'esercizio delle attività, la durata della concessione ed il pagamento del canone dovrà comunque avvenire non oltre il sesto mese successivo alla data della stipula del contratto di concessione stesso, a prescindere dall'avvenuta acquisizione delle autorizzazioni necessarie per l'esercizio delle attività, fatti salvi eventuali ritardi imputabili al concedente.

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 ed eventuale ristorazione, somministrazione di bevande, nonché le iniziative finalizzate alla realizzazione di attività ricreative, culturali e didattiche, escursionistiche, sportive, 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, anche per effetto di atti vandalici incendio ed eventi atmosferici, da garantirsi mediante stipula di polizza assicurativa con massimale non inferiore a euro 2.000.000,00 (all'uopo si precisa che il valore dell'immobile e delle sue dotazioni è valutato in euro 380.000,00).

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 ivi comprese quelle relative al nuovo allaccio o alla voltura di intestazione per quelle già esistenti.
Per tutto il periodo di durata della concessione, il concessionario è responsabile sia degli immobili che degli arredi e altri beni immobili di proprietà dell'Ente che dovranno essere resi in buono stato salvo il normale degrado derivante dal normale ed appropriato uso degli stessi.

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 fissi 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, le attrezzature e le strutture mobili 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.), nonchè delle aree scoperte oggetto della concessione;

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 sono destinate le strutture, 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, ivi compreso il riconoscimento di una diversa classificazione delle struttura di cui alla L.R. 27/98.
Sono altresì a carico del Concessionario:
-l'osservanza delle prescrizioni contenute nel Certificato a Prevenzione Incendi;
-l'attuazione delle norme di cui al D.Lgs. n.81/2008 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 all'inizio attività ovvero entro il termine ;

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:

- offerta economica : fino ad un massimo di punti 40
- qualità e tipicità del progetto di gestione: 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 percentuale di rialzo offerta da applicarsi alla base d'asta annuale stabilita in euro 10.000,00;

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

Offerta max : Pmax = Offerta x : P x --> Px = Offerta x * Pmax / 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 = 40 punti).** Alle altre concorrenti verrà attribuito un punteggio **(X)** in base all'offerta **(O),** applicando la predetta formula di proporzionalità inversa.

b) QUALITA' E TIPICITA' DEL SERVIZIO - Totale max 30 punti così ripartiti:

servizi di ospitalità e ristorazione: Sarà data particolare importanza alla caratterizzazione della struttura che deve valorizzare tradizioni, cultura, prodotti e cucina locali. Eventuali menù dovranno 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, ……10 punti

aspetti innovativi e di promozione della sostenibilità quali: raccolta differenziata dei rifiuti, risparmio energetico ed utilizzo di fonti di energia rinnovabile, risparmio idrico, …..… 10 punti

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

c) SERVIZI COMPLEMENTARI: SERVIZI COMPLEMENTARI - 20 punti:
Saranno considerate con particolare attenzione le offerte di servizi complementari, quali:
- "pacchetti" relativi ad escursioni e visite guidate nel territorio, l'eventuale disponibilità di cavalli, di mezzi "fuori strada", mountain bike 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, … .

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;
- possibilità comprovata di commercializzazione degli stessi e dei i prodotti e articoli promozionali dell'Ente anche attraverso canali e strutture diverse da quella in concessione;
- ideazione di eventi particolari, da concordare e definire con l'EFS, soprattutto allo scopo di promuovere la destagionalizzazione e la diversificazione (corsi, seminari, mostre, settimana eno-gastronomica …);
- eventuali 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 11/11/2009.

Il Direttore Generale
F.to Graziano Nudda