



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
- 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 NEI PERIMETRO FORESTALE DI USINAVA' – TORPE' DA DESTINARE AD ATTIVITA' TURISTICO RICREATIVE

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

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. 3 Strutture tipo "Pinnettos";
- B) N. 1 Struttura fabbricato "Servizi igienici";
- C) Area di sosta attrezzata;

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

**Pinneti** – Realizzati tra il 1993 e 1994 hanno una superficie lorda di circa 40 Mq ciascuno. La struttura a pianta circolare è realizzata in blocchi di cemento coibentati e placcati esternamente con pietrame locale, mentre l'interno è intonacato. Il tetto a capanna è rivestito esternamente con frasche e internamente con canne.

Ogni struttura è dotata di impianto elettrico a norma e di un camino centrale con relativa canna fumaria.

#### **Servizi igienici**

Adiacente alle strutture sopra descritte, si tratta di un edificio arredato con sanitari (lavandini, WC, bidet, docce) regolarmente funzionanti.

Completano la struttura un vano attrezzato per il lavaggio di stoviglie e panni, un vano per il deposito di rifiuti ed uno ulteriore di circa 6 Mq.

**Area sosta attrezzata** – Adiacente alle sopradescritte strutture e delimitata con una recinzione in pali di legno, ospita un capanno rustico con all'interno tavoli e panche. All'esterno è presente un'area barbecue in muratura.

Al fine di effettuare il necessario sopralluogo e visionare le aree e le strutture da concedersi, dovranno essere presi preliminari accordi contattando gli uffici dell'Ente ( Sig. Congiu Roberto - Telefono 0784 826068 Cell. 320 4331147).

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

La consegna a regime delle strutture 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 delle strutture ha durata di anni 6 e potrà essere rinnovata ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione dietro richiesta scritta almeno sei mesi prima della scadenza del contratto. L'eventuale rinnovo non potrà avere durata superiore a ulteriori 3 anni. In tale caso il relativo canone sarà determinato 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 e le aree 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, salvo il caso in cui il mancato conseguimento della predetta documentazione non sia dovuto a cause di forza maggiore ovvero a fatti in alcun modo imputabili al concessionario.

### **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 somministrazione di alimenti e 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 sono situate le strutture. 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, da garantirsi mediante stipula di polizza assicurativa con massimale non inferiore a euro 1.000.000,00.

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, ivi comprese quelle relative al nuovo allaccio o alla voltura di intestazione per quelle già esistenti, nonché il pagamento della T.A.R.S.U.

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 le strutture amovibili, gli arredi e le attrezzature eventualmente dal medesimo comprate ed installate, 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 dei fabbricati e le loro pertinenze e degli impianti tecnologici (idrici, elettrici, fognari, ecc.), nonché 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 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:

- 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 all' inizio attività;

### 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 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:

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

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 = 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:** Sarà data particolare importanza alla caratterizzazione della struttura che deve valorizzare le relazioni con l'ambiente naturale, per favorire il contatto con l'ambiente della foresta e la natura in genere, nonché valorizzare le tradizioni e la cultura locale .....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;
- 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 02.08.2007

**Il Direttore Generale**  
f.to Graziano Nudda