



COMUNE DI SINISCOLA
Provincia di Nuoro

CAPITOLATO SPECIALE

Rettificato con Determinazione n.55 del 15.04.2015

Procedura aperta per l'affidamento della gestione del campeggio ex Enal denominato "LA MADRAGOLA" sito nella frazione di Santa Lucia

Codice CIG: 612683582E

Codice CPV: 55220000-8

1. **Oggetto dell'affidamento:** affidamento in gestione del campeggio ex Enal denominato "LA MADRAGOLA" ubicato nella frazione di **Santa Lucia**;
2. **Durata della gestione:** Il contratto avrà la durata di anni 9 (nove) con decorrenza dalla data di stipula del contratto. A discrezione dell'amministrazione la durata potrà essere prorogata per un massimo di ulteriori 3 (tre) anni.
3. **Criterio affidamento gestione:** La gestione della struttura ricettiva sarà aggiudicata mediante procedura aperta con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con le modalità stabilite dal Bando di gara. L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione ~~della gara di appalto della concessione.~~
4. **Requisiti per la partecipazione:** Possono partecipare alla procedura di evidenza pubblica i soggetti residenti in un paese dell'Unione Europea iscritti alla Camera di Commercio o ad istituzioni equivalenti del paese di appartenenza, per l'esercizio dell'attività di gestione, in qualità di titolare di attività ricettive alberghiere e/o attività ricettive all'aria aperta come individuate negli artt. 3 e 5 della L.R. 14 maggio 1984 n. 22 e ss.mm.ii.. Sono ammesse a partecipare alla gara anche imprese appositamente e temporaneamente raggruppate ai sensi dell'art. 37 del d.Lgs.163/2006 e ss.mm.ii.

5. **Dati di consistenza del bene oggetto della gestione:** Camping comunale ubicato in Comune di Siniscola , fraz. di Santa Lucia, censito al nuovo catasto terreni al foglio 36 - mappale 2184 (parte), di circa complessivi ettari 5,00, Il Camping comprende n° 165 piazzole ed è qualificato a 3 (tre) stelle. Il camping è fornito di corrente elettrica, reception, servizi igienici, ristorante-pizzeria, bar
6. **Gestione della struttura:** L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura ricettiva e i beni relativi e di utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità. L'affidatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione del campeggio e l'affidatario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi. L'affidatario dovrà provvedere a dotare la struttura di tutti i requisiti minimi previsti dalla Legge della Regione Sardegna n° 22 del 14.05.1984 e ss.mm.ii. in materia di turismo. Lo stesso affidatario dovrà inoltre prevedere la dotazione di tutti i requisiti obbligatori (sistemazione dell'area, servizi, attrezzature ed impianti complementari), di cui alla tabella E del predetta Legge Regionale previsti per i campeggi a 3 (tre) stelle. E' comunque a carico dell'affidatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico, nella dinamica evolutiva della normativa stessa. L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato alla presentazione al Comune di Siniscola della DUAAP prevista dalla Legge Regionale n° 3 del 5 marzo 2008. **E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività affidata e delle sue pertinenze, a pena di decadenza dalla gestione.** L'affidatario dovrà inoltre dotarsi di tutte le attrezzature, arredi e quant'altro occorra per l'esercizio dell'attività.
7. **Canone di gestione:** Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, esclusivamente in aumento, sul prezzo a base di gara di euro **1.368.000,00** (IVA Esclusa) per i 9 (nove) anni di gestione. Il canone sarà dovuto annualmente entro la scadenza del **31 agosto**. Per gli anni successivi tale canone verrà rivalutato annualmente in base al variare dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dall'affidatario non potrà in alcun modo autorizzare l'affidatario stesso a sospendere il puntuale pagamento del canone secondo la scadenza pattuita. Nessuna compensazione del canone di locazione dovuto all'Ente potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti del Comune.

8. **Indennità di avviamento commerciale:** L'affidatario non ha diritto, per le attività indicate ai numeri 1) e 2) dell'art. 27 Legge n°392/78, ad una indennità per la perdita dell'avviamento; **pertanto in sede di offerta economica l'offerente dovrà tenere conto della presente clausola** nell'indicazione della percentuale di incremento rispetto al canone novennale posto a base di gara fissato dall'Amministrazione Comunale. Detta clausola impegna l'affidatario a non procedere in giudizio per un eventuale compensazione dell'indennità stessa.

9. **Criteri di aggiudicazione:** l'aggiudicazione, ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 12/04/2006 n°163, sarà effettuata al soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

10. **Cauzione provvisoria:** A garanzia del completo e puntuale adempimento di tutti gli obblighi assunti con la partecipazione al bando, il concorrente dovrà versare a favore del Comune di Siniscola una garanzia dell'importo di **€ 27.360,00 (€ ventisette milatrecentosessanta/00)**, pari al 2% dell'importo del canone posto a base di gara per i 9 (nove) anni di gestione.

La cauzione provvisoria può essere costituita in contanti, mediante deposito presso la tesoreria comunale – Banco di Sardegna S.p.a./filiale di Siniscola; la cauzione dovrà essere accompagnata, **a pena di esclusione**, dall'impegno di un garante (un istituto bancario o una assicurazione) a rilasciare la garanzia definitiva del 10% dell'importo contrattuale riferito a 9 (nove) anni di gestione così come risultante dall'esito concorsuale, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

In alternativa, la cauzione provvisoria può essere costituita mediante fideiussione bancaria o assicurativa. La fideiussione deve avere validità di almeno 180 giorni dalla data di scadenza del Bando e deve prevedere obbligatoriamente, **pena l'esclusione dalla gara**, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante e l'impegno del garante a rilasciare la garanzia definitiva del 10% dell'importo contrattuale riferito a 9 (nove) anni di gestione così come risultante dall'esito concorsuale, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario.

La cauzione provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo. Dovrà inoltre essere previsto quale Foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Nuoro.

11. **Cauzione definitiva:** A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, ivi compreso il pagamento del canone, e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, l'affidatario deve costituire una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale del canone riferito a 9 (nove) anni di gestione, così come risultante dall'esito concorsuale.

La fideiussione deve avere validità di almeno 6 (sei) anni dalla data di stipula del contratto. La fideiussione deve essere obbligatoriamente rinnovata per i rimanenti anni della concessione; il mancato rinnovo della fideiussione **sarà causa di risoluzione del contratto**. Le fideiussioni devono prevedere obbligatoriamente, **a pena di decadenza della aggiudicazione / risoluzione del contratto**, la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. Dovrà inoltre essere previsto quale foro competente esclusivo in caso di controversie tra assicuratore e beneficiario quello di Nuoro.

La fideiussione dovrà comunque avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del soggetto **appaltante** concedente. Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

- a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;
- b) mediante fidejussione assicurativa prestata da primarie imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

12. **Coperture assicurative:** L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta affidataria, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva. L'affidatario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Siniscola da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato. L'affidatario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente o a terzi. L'affidatario deve stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative;
13. **Polizza RCT/O** a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, ed aventi le seguenti prestazioni minime:

- a) RCT Massimale unico per sinistro di Euro 1.500.000,00. Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.), nonché gli utenti.

Devono essere comprese le seguenti garanzie:

- Responsabilità civile per cose consegnate (artt. 1783, 1784, 1785, 1785 bis, 1785 ter, 1785 quater, 1785 quinquies, 1786 del C.C.)
 - Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività
 - Danni a terzi (cose o persone, dell'assicurato e/o di terzi) da incendio
 - Responsabilità personale dei dipendenti (compreso il responsabile della sicurezza), dei lavoratori parasubordinati, del personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali
 - Somministrazione di cibi e bevande
 - Attività di manutenzione

- b) RCO Massimale per sinistro Euro 1.500.000,00 con il limite di Euro 750.000,00 per ogni dipendente infortunato. La garanzia deve essere estesa ai lavoratori parasubordinati, al personale che presta comunque servizio con altre forme di rapporto di lavoro flessibile, occasionale e con convenzioni di qualunque natura, ivi compreso l'utilizzo di lavoratori interinali Deve essere compreso il c.d. "Danno Biologico".

Polizza a copertura dei seguenti rischi: incendio, scoppio, fulmine, atti di vandalismo e danneggiamento per qualsiasi causa; Il massimale della suddetta polizza è indicato in euro 5.000.000,00 (euro cinque milioni) unico ed il Comune dovrà essere considerato terzo garantito ai fini della polizza di responsabilità civile.

14. Consegna della struttura e sua attivazione: Alla consegna della struttura ricettiva verrà effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, l'affidatario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi consegnati di proprietà comunale. Contestualmente sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura. Dal giorno della consegna l'affidatario è costituito custode, esentando il Comune da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi. L'affidatario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di

possesso della medesima, con decorrenza dalla data di inizio del rapporto contrattuale. L'affidatario è tenuto a tenere aperta e funzionante la struttura per almeno 6 (sei) mesi all'anno nel periodo dal 1° maggio al 31 ottobre compresi. All'affidatario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente;

15. **Accettazione dello stato di fatto:** L'affidamento della gestione del Camping Comunale e delle sue pertinenze avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono.
16. **Autorizzazioni amministrative:** tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali all'ospitalità del camping sono costituite in capo al Comune concedente che ne consentirà l'utilizzazione al gestore per il periodo di affidamento. L'affidatario ha facoltà, con l'autorizzazione del Comune, di impostare tipologie complementari o integrative di utilizzo turistico-ricettivo della struttura, purché compatibili con le caratteristiche dei beni concessi e con la vocazione turistica del sito;
17. **Controlli, vigilanza e rendicontazione:** L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento. Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi. I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

L'affidatario è tenuto a produrre al Comune di Siniscola, entro il **30 novembre** di ogni anno, la seguente documentazione:

- rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno in corso;
- relazione circa gli interventi di manutenzione realizzati e le verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
- relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi e alle presenze presso la struttura ricettiva con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri (con indicazione

percentuale del paese di provenienza) e tra ospiti dotati o meno di mezzo di pernottamento autonomo.

18. **Penalità:** Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile all'affidatario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, sarà applicata una penale da un minimo di € 250,00 (duecentocinquanta/00) ad un massimo di € 5.000,00 (cinquemila/00) in ragione della gravità dell'inadempienza, salvo la facoltà di risolvere il rapporto contrattuale.

19. **Risoluzione del contratto:** Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora l'affidatario:

- rifiuti di prendere in consegna la struttura ricettiva;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone;
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità;
- Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione. L'Amministrazione comunale comunicherà l'intenzione di avvalersi della clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno. In tal caso la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

20. **Subappalto:** L'Amministrazione non consentirà il subappalto nella gestione della struttura ricettiva, pertanto è fatto divieto di subappaltare le prestazioni previste dal presente capitolato e dal bando. E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività di campeggio e delle sue pertinenze **a pena di decadenza dell'affidamento.**

21. **Oneri di gestione:** Oltre agli oneri relativi agli interventi di adeguamento e miglioramento della struttura ricettiva, tutti gli altri oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura stessa saranno a carico dell'affidatario. A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- a. spese per il personale;
- b. spese per le utenze (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.);
- c. tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- d. spese per la conduzione del campeggio con pulizia generale degli stessi, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- e. spese di custodia e vigilanza della struttura ricettiva.

- f. la manutenzione ordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione. A titolo esemplificativo si specifica che per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture e quelli necessari a integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio ecc.) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, delle piazzole e delle pertinenze, delle unità abitative, dei servizi igienici di uso comune, dei servizi turistici annessi, dei parcheggi, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti la struttura ricettiva, la comunicazione del responsabile di centrale per quanto riguarda la centrale termica, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature.
- g. la manutenzione straordinaria dell'intera struttura ricettiva. Sempre a titolo esemplificativo per manutenzione straordinaria si intendono: le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali della struttura ricettiva e dei relativi beni e pertinenze, nonché per rinnovare e integrare i servizi esistenti quali ad esempio quelli igienico-sanitari e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua e di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso.
- h. l'acquisto, la corretta conservazione e l'integrazione del materiale occorrente per interventi di pronto soccorso. L'affidatario dovrà provvedere a proprie spese ad attuare tutti gli interventi necessari a garantire il regolare funzionamento della struttura ricettiva in conformità con la normativa vigente e nella dinamica evolutiva della stessa. **L'affidatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione del Comune; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza di affidamento in gestione della struttura.** A decorrere dalla data di consegna della struttura, a cura e onere del nuovo affidatario, tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo affidatario.

22. Oneri ed obblighi speciali a carico dell'affidatario: L'affidatario è tenuto al rispetto della Legge Regionale n°22 del 14 maggio 1984 e ss.mm.ii. in materia di Turismo. L'affidatario per l'uso e l'esercizio dell'impianto dovrà attenersi a quanto previsto dalla normativa vigente e alle istruzioni impartite dagli Enti preposti al controllo, in particolare per gli impianti elettrici,

termici e di illuminazione incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

23. **Responsabilità dell'affidatario:** L'affidatario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati. Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sull'affidatario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dagli artt. 12 e 13. L'affidatario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 81/2008 e ss.mm.ii.
24. **Personale impiegato dall'affidatario:** L'affidatario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriali, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni. L'affidatario deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva l'Amministrazione comunale dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.
25. **Funzionamento della struttura - Penalità:** qualora nei periodi di apertura programmati il complesso risultasse inagibile, anche parzialmente, per qualsiasi causa imputabile al gestore, fatti salvi i casi di forza maggiore, verrà applicata una penale giornaliera di € 200,00.
26. **Referente:** L'affidatario dovrà nominare un soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile saranno comunicate al dirigente responsabile del Comune in forma scritta.
27. **Controversie:** per ogni controversia che potesse insorgere tra affidatario e concedente è competente il Foro di Nuoro.
28. **Domicilio del Concessionario:** Per tutti gli effetti del contratto il concessionario dovrà eleggere domicilio nel Comune di Siniscola.
29. **Spese contrattuali:** tutte le spese inerenti e conseguenti al presente atto sono a carico del gestore.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO *Geom. Michele Piero Scanu*