



**Sa Corona Arrubia**  
CONSORZIO TURISTICO DELLA MARMILLA

**CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER L’AFFIDAMENTO IN  
CONCESSIONE DELL’AREA E DELLE STRUTTURE ANNESSE DELL’OASI  
TURISTICA NATURALISTICA codice CIG 605492060C**

## **INDICE**

**ART. 1 OGGETTO DELL'APPALTO –**

**CAPO I – ATTIVITA' ORDINARIA**

**ART. 2 GESTIONE ORDINARIA DELL'OASI**

**a. Guardiania – sorveglianza – informazioni**

**b. Pulizia delle aree e delle strutture**

**c. Coltivazione**

**d. Manutenzione ordinaria del parco**

**ART. 3 IMMOBILI POSTI NELL'OASI**

**ART. 4 VERBALE DI CONSEGNA**

**ART. 5 VIGILANZA E CONTROLLO**

**ART. 6. SUBAPPALTO**

**ART. 7 PERSONALE**

**ART. 8 OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA**

**CAPO II – PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO**

**ART. 9 PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO**

**ART. 10 PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO – OGGETTO**

**ART. 11 PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO – CRITERI E INDICAZIONI**

**ART. 12 PIANIFICAZIONE E CONTROLLO PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO**

**ART. 13 ATTIVITA' SOGGETTE A SPECIFICA AUTORIZZAZIONE**

**ART. 14 DISCIPLINA CONCESSIONE IMMOBILI NELL'AMBITO DEI PROGETTI DI SVILUPPO**

**ART. 15 PERSONALE**

**ART. 16 OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA**

**CAPO III– OBBLIGHI E ONERI CONTRATTUALI – parte ordinaria e progetto di sviluppo**

**ART. 17 NORME REGOLATRICI**

**ART. 18 DURATA DEL CONTRATTO**

**ART. 19 IMPORTO DELL'APPALTO**

**ART. 20 STIPULA DEL CONTRATTO**

**ART. 21 CAUZIONE DEFINITIVA**

**ART. 22 DANNI A PERSONE/COSE E POLIZZE ASSICURATIVE**

**ART. 23 ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE**

**ART. 24 RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

**ART: 25 ONERI PER IL CONCESSIONARIO**

**ART. 26 PENALI**

**ART. 27 CONTESTAZIONI E RISOLUZIONI DEL CONTRATTO**

**ART. 28 DISDETTA PER CONCESSIONE**

**ART. 29 DOMICILIO E FORO COMPETENTE**

**ART. 30 SPESE CONTRATTUALI – ONERI FISCALI**

**ART. 31 TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

**ART. 32 DISPOSIZIONI FINALI E CONCLUSIVE**

**ART. 33 RINVIO – RIFERIMENTO A NORME DI DIRITTO VIGENTE**

## **CAPITOLATO SPECIALE DI APPALTO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELL’AREA E DELLE STRUTTURE ANNESSE DELL’OASI TURISTICA NATURALISTICA IN AGRO DI COLLINAS E USSARAMANNA**

### **ART.1 OGGETTO DEL CAPITOLATO**

Il presente Capitolato disciplina il servizio di gestione delle aree e delle seguenti strutture ubicate all’interno dell’OASI TURISTICA NATURALISTICA ricadente nei territori dei Comuni di Collinas e Ussaramanna. Il servizio è soggetto al rispetto delle vigenti norme in materia di appalti pubblici, del presente capitolato speciale, del Regolamento Consortile per la disciplina dei contratti e di tutte le altre norme generali e particolari che possano interessare il servizio in esame.

Il servizio di gestione dovrà essere svolto in modo tale da perseguire lo scopo di valorizzazione delle aree tenuto conto delle caratteristiche e della potenzialità di cui alla relazione tecnica allegata al presente atto.

**Oggetto dell’appalto sono le seguenti due tipologie di attività:**

1. gestione ordinaria dell’oasi turistica naturalistica:l’aggiudicatario dovrà svolgere tale attività secondo le modalità e alle condizioni indicate nel presente capitolato speciale - CAPO I
2. progetto di gestione e sviluppo:l’aggiudicatario dovrà realizzare il progetto di gestione e di sviluppo anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e alle condizioni indicate nel presente capitolato speciale – CAPO II

### **CAPO I – ATTIVITA’ ORDINARIA** **ART.2 GESTIONE ORDINARIA DELL’OASI TURISTICA NATURALISTICA**

La gestione ordinaria dell’oasi turistica naturalistica prevede una serie di attività che il soggetto affidatario deve garantire:

- a) SERVIZIO DI GUARDIANIA - SORVEGLIANZA - INFORMAZIONI;
- b) PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE;
- c) COLTIVAZIONE
- d) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA;

## a) SERVIZIO DI GUARDIANIA – SORVEGLIANZA INFORMAZIONI:

Il servizio di guardiania consiste nell'apertura e chiusura - qualora le aree venissero recintate o delimitate - custodia, presidio dell'oasi e delle sue strutture. L'orario di apertura si articola su periodi diversi per meglio rispondere alle esigenze dei visitatori, agli scopi didattici e alla sicurezza, con il seguente orario minimo da rispettare:

MESE	GIORNI DI APERTURA	ORARO DI APERTURA
Gennaio	Sabato e domenica	9.00-16.30
Febbraio	Sabato e domenica	9.00-16.30
Marzo	da martedì a domenica	9.00-18.00
Aprile	da martedì a domenica	9.00-20.00
Maggio	da martedì a domenica	9.00-20.00
Giugno	da martedì a domenica	9.00-20.00
Luglio	da martedì a domenica	9.00-20.00
Agosto	da martedì a domenica	9.00-20.00
Settembre	da martedì a domenica	9.00-20.00
Ottobre	da martedì a domenica	9.00-18.00
Novembre	Sabato e domenica	9.00-16.30
Dicembre	Sabato e domenica	9.00-16.30

L'apertura dell'oasi turistica naturalistica dovrà essere comunque garantita durante le festività non ricadenti nei giorni di apertura, con l'esclusione delle festività natalizie (25/12 e 01/01). Nel giorno di Pasquetta l'oasi rimarrà aperta secondo gli orari previsti per il mese in cui cade la festività.

Nello svolgimento dell'attività di sorveglianza l'aggiudicatario deve effettuare tutta una serie di controlli al fine di garantire la sicurezza dell'area, delle strutture dell'oasi e provvedere alla rimozione dei pericoli.

L'aggiudicatario svolge azioni mirate alla tutela del patrimonio esistente, con particolare riguardo alla vigilanza ambientale al fine di prevenire e segnalare eventuali illeciti, secondo la legislazione vigente.

La sorveglianza riguarda in particolare:

- Controllo e segnalazioni di situazioni inerenti la sicurezza dell'oasi a fini antincendio;
- Controllo e segnalazioni di eventi inerenti la sicurezza di manufatti, mobili e immobili esistenti nell'oasi e rientranti nel patrimonio affidato;

E' fatto obbligo all'affidatario del servizio ed al relativo personale dipendente di segnalare tempestivamente agli organi competenti (Vigili del Fuoco, Associazioni di Volontariato, 113, etc.) eventuali incendi o altro tipo di gravi emergenze relative all'ambiente di cui sia a conoscenza, anche se verificatesi all'esterno dell'oasi o tutti quei fatti che possano rappresentare una fonte di pericolo immediato o per gli utenti o di rischio per la pubblica incolumità.

In tutti i casi di emergenza, comunque, l'affidatario è autorizzato ad inibire l'accesso al pubblico nell'area, inibire l'uso del bene immobile difettato o inibire l'area soggetta a pericolo, provvedere alla rimozione dei pericoli e ove possibile alla segnalazione ai servizi di Pronto Intervento e tempestivamente alla comunicazione all'Amministrazione Consortile.

Nel corso dello svolgimento dell'attività il personale dovrà garantire la presenza di eventuale materiale informativo e/o depliant sull'oasi, eventualmente fornito dall'Amministrazione Consortile in grado di fornire ai cittadini informazioni relative all'oasi e alle sue strutture, oltre a sollecitare una sensibilizzazione civile al rispetto della natura.

In via preventiva l'Amministrazione Consortile potrà chiedere all'aggiudicatario la disponibilità all'organizzazione o altre attività specifiche in occasioni di mostre, feste e manifestazioni di vario

genere patrocinate dall'ente, che possono presupporre anche la collaborazione con enti, associazioni, o altri.

#### **b) PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE:**

L'attività ordinaria prevede l'effettuazione di interventi di pulizia dei camminamenti e sentieri dell'oasi destinati al pubblico oltre la ripulitura delle aree destinate per il tempo libero e per funzioni ricreative come meglio individuate nella planimetria "Stato attuale" della relazione tecnica – e relativo conferimento in cassonetto nel rispetto della raccolta differenziata.

In particolare dovranno essere effettuati controlli giornalieri al fine di verificare il mantenimento del decoro e della pulizia e garantire per questa finalità le seguenti operazioni:

- Svuotamento cestini portacarte, contenitori portarifiuti e relativa pulizia;
- Spazzamento lavaggio e pulizia di tutti i servizi igienico-sanitari destinati al pubblico esistenti nell'oasi con utilizzo di prodotti speciali, e relativa fornitura di prodotti di consumo (carta igienica e sapone liquido etc.);
- Pulizia e controllo degli ambienti di accoglienza in modo da garantire il decoro;
- Pulizia dei sentieri destinati al pubblico in modo che siano accessibili e transitabili;
- Pulizia e decoro delle aree destinate per il tempo libero e per funzioni ricreative,

Deve essere garantita anche la pulizia delle strutture con le sopra indicate modalità che eventualmente, nell'ambito del progetto di sviluppo sia deciso di lasciare aperte al pubblico.

#### **c) COLTIVAZIONE:**

L'aggiudicatario deve impegnarsi a coltivare essenze arboree tipiche della Sardegna, previo nulla osta dell'amministrazione e secondo le disposizioni regionali in materia.

La coltivazione comprende le potature e la raccolta delle ramaglie, l'integrale raccolta, il trasporto, lo sfalcio dell'erba e la lavorazione del terreno con l'obbligo di mantenere le piante floride. Le piante saranno soggette a controllo periodico dell'amministrazione. Il prodotto di risulta può essere assunto dall'aggiudicatario.

#### **d) MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA:**

L'aggiudicatario svolgerà la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree dell'oasi poste al suo interno.

L'attività di manutenzione richiesta comprende quella relativa all'oasi e alle strutture in essa presenti e comprende:

Manutenzione rurale/boschiva

- Sfalco erba antistante le strutture oggetto del presente capitolato
- Manutenzione dei sentieri e dei vialetti;
- Pulizia delle eventuali caditoie e delle fossette laterali ai passaggi;
- Controllo del sottobosco nei 10 metri laterali ai sentieri percorribili;
- Manutenzione e controllo dei laghetti;
- Controllo della eventuale recinzione perimetrale e dei cartelli.

Tutte le spese inerenti le attrezzature, i mezzi d'opera, i materiali e il personale e tutto ciò che è necessario per la gestione ordinaria e straordinaria dell'oasi e per il buono e corretto svolgimento del servizio di cui al presente articolo, - compreso l'acquisto dei materiali, mezzi, automezzi e attrezzature per la manutenzione rurale boschiva, prodotti farmaceutici per il primo soccorso, prodotti per il mantenimento dell'igiene e gestione decorosa dei locali etc. – sono a carico dell'aggiudicatario.

## **ART. 3 - IMMOBILI UBICATI NELL'OASI**

L'Amministrazione Consortile per la durata contrattuale dell'affidamento concede in uso

- a) Parco Su Monti a Ussaramanna con annesso Centro Servizi;
- b) Scuderie a Ussaramanna con 5 box con annesso ambulatorio veterinario per emergenze e con bagni adattato ai disabili;
- c) Fienile nel territorio di Collinas con annesso ambulatorio veterinario dotato di servizio igienico accessibile ai disabili e due posti stalla per animali in cura oltre a un piccolo deposito mangimi e attrezzatura;
- d) Tre laghetti collinari in territorio di Collinas e collegati tra loro per le attività che l'aggiudicatario ritiene opportuno perseguire, anche nell'ambito del progetto di sviluppo, nel rispetto della normativa vigente e preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Consortile.

Tutte le spese di manutenzione sia ordinarie che straordinarie degli immobili saranno a carico dell'aggiudicatario; rimarranno inoltre a completo carico dell'aggiudicatario tutte le utenze necessarie comprensive delle spese di gestione e manutenzione, tra le quali, luce, acqua, gas, etc, compresi i relativi costi di allaccio. Resta inteso che sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese e i costi per i servizi di igiene ambientale. L'aggiudicatario dovrà inoltre a proprie spese, allestire le strutture e farsi carico anche degli arredi necessari.

## **ART. 4 VERBALE DI CONSEGNA**

Al momento del materiale affidamento della gestione dell'oasi, sarà redatto un verbale di consegna sullo stato dei luoghi e dei beni firmato dal responsabile dell'affidatario e dal un tecnico, responsabile del servizio, dell'Amministrazione Consortile e relativa consegna delle chiavi per l'accesso ai locali di cui l'aggiudicatario sarà responsabile della loro custodia nonché della chiusura e apertura dei locali.

Al tempo stesso l'aggiudicatario si obbliga a mantenere in efficienza tutto quanto gli verrà affidato, secondo il verbale di consegna, cioè opere murarie, infissi, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, eventuali attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di ciò che rientra nella manutenzione ordinaria e straordinaria e provvedere alla intestazione delle utenze.

Annualmente sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio tra le parti contraenti, in cui si darà atto dello stato degli immobili, dei beni mobili, delle aree e delle attrezzature consegnate dall'Amministrazione Consortile, procedendo anche a una valutazione degli eventuali danni riportati sia su beni che sugli immobili dipendenti da colpa e negligenza dell'affidatario, e procedendo alla rifusione dei danni.

## **ART. 5 – VIGILANZA E CONTROLLO**

L'amministrazione Consortile si riserva la facoltà di verificare il rispetto da parte del gestore delle obbligazioni contrattuali e di quanto dallo stesso dichiarato nella domanda di affidamento, nonché nelle relazioni consuntive quadrimestrali delle attività svolte redatte dall'aggiudicatario.

Su tutte le attività svolte l'Amministrazione Consortile si riserva di effettuare controlli, ogniqualvolta lo riterrà opportuno, circa l'esecuzione e le modalità del servizio e dei lavori oltre a un controllo annuale dell'attività di gestione dell'oasi per la verifica della qualità e quantità delle attività svolte dall'aggiudicatario, con la massima cura e diligenza nonché della loro coerenza con gli obblighi contrattuali e conformemente alle prescrizioni del presente Capitolato Speciale, in contraddittorio con l'affidatario della concessione.

L'aggiudicatario si impegna a collaborare e favorire le operazioni di vigilanza e di controllo. A tal fine oltre agli strumenti già esistenti si potrà procedere all'individuazione, la costruzione e

l'attivazione di altri strumenti di verifica del lavoro svolto, anche in collaborazione con il soggetto affidatario.

L'Amministrazione Consortile accerterà che il responsabile dell'oasi ottemperi alle disposizioni contenute nel presente atto riservandosi di intervenire per censurare eventuali irregolarità e qualora le suddette attività non fossero eseguite in base a quanto richiesto, a seguito della contestazione scritta, l'aggiudicatario dovrà provvedere immediatamente alla loro corretta esecuzione; in caso contrario l'Amministrazione Consortile potrà senz'altro farli eseguire da altri addebitando i costi all'affidatario incrementati dalle spese, fatta salva l'applicazione delle penalità previste nonché il diritto alla risoluzione del contratto nei casi previsti e al risarcimento di eventuali danni.

## **ART. 6 SUBAPPALTO**

E' fatto assoluto divieto all'affidatario di cedere ad altri il presente contratto pena l'immediata risoluzione dello stesso ed il risarcimento dei danni e delle spese causate all'Amministrazione.

## **ART. 7 PERSONALE**

### **ADDETTI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'**

Il legale rappresentante si intende garante in relazione all'operato di tutti gli addetti alla gestione dell'oasi, compreso il responsabile dello stesso, sotto ogni profilo di legge, e risponde di tutti i fatti di gestione, del proprio personale e delle mansioni assunte.

In relazione agli addetti allo svolgimento delle attività sono previste le seguenti **prescrizioni:**

1. Prima dell'inizio del servizio l'affidatario dovrà provvedere a designare una persona con funzioni di "referente dell'oasi" che terrà i contatti con l'Amministrazione appaltante per qualsiasi necessità. La variazione e/o sostituzione temporanea del soggetto dovrà essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione Consortile;
2. L'Affidatario deve garantire, a sue cure e spese, la presenza di personale idoneo per le attività richieste dal presente capitolato;
3. A tal fine, prima dell'inizio del servizio l'affidatario dovrà consegnare l'elenco nominativo relativo a tutto il personale impiegato (dati anagrafici, codice fiscale, qualifica, tipo di rapporto) e provvedere a dare comunicazione in caso di sostituzione del personale inserito nell'elenco.
4. Nello svolgimento delle attività, allo scopo di assicurare la massima trasparenza e la riconoscibilità da parte di terzi, gli addetti dovranno indossare apposito tesserino di riconoscimento munito di fotografia in vista.

### **RESPONSABILITA' INERENTI AL PERSONALE**

Il personale necessario per lo svolgimento delle attività oggetto dell'appalto, dovrà essere collegato con l'aggiudicatario secondo le forme previste dalle vigenti normative, e l'Amministrazione Consortile è espressamente sollevata da ogni qualsiasi responsabilità in merito a violazione di rapporti contrattuali che dovessero insorgere tra personale e appaltatore, inerente retribuzione, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazioni infortuni, versamenti I.V.A. e ogni altro adempimento previsto dalla normativa vigente.

L'appaltatore assume, altresì, su di sé ogni responsabilità per eventuali danni subiti dal soggetto che esegue il servizio provvedendo ad assicurarlo a norma di legge contro infortuni, le malattie, l'assistenza presso gli Enti Previdenziali e quant'altro contemplato dall'applicazione del contratto collettivo di lavoro e da eventuali contratti territoriali. Il soggetto affidatario si impegna a rispettare tutti gli obblighi in materia di rapporti di lavoro, in relazione a tutte le persone che esplicano attività a favore dello stesso, tanto in regime di dipendenza diretta quanto in forma saltuaria, di consulenza o di qualsivoglia altra natura.



L'aggiudicatario ha l'obbligo di fornire, se richiesto, tutta la documentazione necessaria a verificare l'effettiva ottemperanza.

## **ART. 8 OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA**

L'aggiudicatario deve prendere tutti i provvedimenti necessari perché l'esecuzione dei servizi contrattualmente previsti si svolgano in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel pieno rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale, nonché delle eventuali norme interne dell'appaltante in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro.

L'aggiudicatario, prima di iniziare l'attività contrattuale, in relazione ai rischi specifici propri dell'attività, nonché a seguito delle informazioni assunte sui rischi specifici presenti nell'ambiente e sulle misure di prevenzione dell'appaltante, predispone e consegna all'ente il Piano di sicurezza sostitutivo inerente le attività esercitate, e si obbliga a predisporre il documento unico di valutazione dei rischi dovuti alle interferenze delle reciproche attività secondo le disposizioni del D. Lgs 81/08 e s.m.i. Conseguentemente l'aggiudicatario curerà l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.

In caso di inosservanza delle norme di sicurezza, l'appaltante potrà sospendere l'efficacia del contratto, fino a quando l'aggiudicatario non provveda all'adeguamento alle norme e regole nell'attività di servizio.

Tutto quanto non espressamente contenuto in materia di sicurezza nel capitolato speciale d'appalto, dovrà fare riferimento alla normativa in vigore.

## **CAPO II PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO**

### **ART. 9 PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO: CRITERI**

Il secondo oggetto dell'appalto come individuato all'art. 1 del presente capitolato speciale di appalto consiste nella presentazione e successiva realizzazione di un Progetto di gestione e sviluppo – obbligatorio: l'affidatario dovrà realizzare uno o più progetti di gestione e di sviluppo anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e alle condizioni indicate nel seguente capo. Il progetto di sviluppo sarà oggetto di valutazione tramite il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa - e sarà obbligo dell'affidatario la sua realizzazione.

### **ART. 10 PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO – OGGETTO**

L'elaborazione del progetto di gestione e sviluppo, documento essenziale per la partecipazione alla gara - pena l'esclusione - dovrà perseguire la finalità di accrescere e potenziare i servizi offerti, ad esclusivo onere dell'affidatario, in modo da amplificare le potenzialità dell'oasi turistica naturalistica. Il progetto di gestione e di sviluppo presentato dal concorrente sarà valutato in sede di gara rispetto agli indirizzi dell'Amministrazione Consortile per quanto riguarda gli elementi da sviluppare relativi alla realizzazione di uno o più tipi di attività, anche nell'ambito dello stesso tipo di progetto, secondo il seguente ordine di priorità in fase di attribuzione di punteggio:

#### **PRIORITARIO**

##### **- Progetti di sviluppo turistico e ristorazione**

Il progetto dovrà sviluppare l'organizzazione e la promozione di programmi specifici, al fine di valorizzare l'uso turistico dell'oasi, ideando motivi di attrattiva e aggregazione sociale e programmi specifici di ristorazione e accoglienza, che rispettino comunque l'ambiente e la naturale destinazione dell'oasi.

Tra le attività potranno essere oggetto di proposta, a titolo di esempio e ordinate secondo la preferenza:

- **L'esercizio di attività di somministrazione di cibi e bevande** nel pieno rispetto della normativa vigente e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie;
- **Attività di foresteria e accoglienza** che potrà costituire punto di riferimento per un turismo di tipo naturalistico;

#### SUBPRIORITARIO

##### **Progetti di sviluppo per:**

a) eventi e attività ludico / artistiche / musicali / sportive e del tempo libero

b) attività naturalistica ambientale

Il progetto dovrà sviluppare l'organizzazione e la promozione di programmi specifici, nell'ambito delle sopra citate attività, tra cui a titolo di esempio:

a) organizzazione di concerti, spettacoli vari, attività ricreative e sportive consone al contesto, noleggio di attrezzature sportive di vario genere, ecc.

b) attività di commercializzazione di prodotti non rientranti nella rete commerciale dell'Ente, quali gadget, dell'artigianato locale, materiale bibliografico e audiovisivo, nel rispetto della normativa vigente;

- escursioni che potranno comunque essere organizzate con finalità didattico-educative e ricreative e dovranno prevedere una serie di itinerari in grado di cogliere i tratti salienti del territorio dell'oasi nonché essere espletate nel rispetto della normativa vigente.

- corsi con finalità anche educative che costituiscono dei pacchetti da offrire alle scuole, ai cittadini, ai turisti, che riguardano l'ambiente nei suoi diversi ecosistemi, la fotografia naturalistica, l'ecologia domestica, il riciclaggio dei materiali, l'alimentazione;

- attività relative a vendita di prodotti dell'oasi e di prodotti locali di denominazione - assaggi – come strumento per la promozione e la sensibilizzazione verso i prodotti naturali e locali, una educazione alimentare e un tipo di agricoltura compatibile con l'ambiente.

A libera scelta, il soggetto partecipante potrà comprendere nel progetto/i di sviluppo prescelto tutte quelle attività che rientrano nelle casistiche sopra indicate. Si ricorda che ogni attività, purché legata al perseguimento delle finalità istituzionali dell'Amministrazione Consortile, dovrà essere svolta nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente. Sono consentite anche altre attività rispetto alle sopra indicate, purché non in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione appaltante.

## **ART. 11 PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO – CRITERI E INDICAZIONI**

### **Finalità e durata**

Nel progetto di sviluppo, oltre alle finalità sopra indicate, dovranno anche essere evidenziate le possibilità e le modalità di collaborazione col territorio e, più in generale, dovrà essere dimostrato, attraverso un percorso di iniziative verificabili anche in termini economici, il potenziale di sviluppo sostenibile dell'iniziativa di gestione.

Saranno valutati, tra l'altro, piani d'investimento da parte del proponente finalizzati al miglioramento delle strutture e delle infrastrutture dell'oasi oltre ad ipotesi di ritorno economico collegate ai risultati conseguiti dall'affidatario nella gestione.

Tutti i contenuti del progetto di sviluppo dovranno risultare pienamente compatibili con le finalità istituzionali del Committente.

All'interno dell'oasi potranno essere consentite attività a pagamento che dovranno essere descritte dettagliatamente nel progetto di gestione e piano economico finanziario presentato in sede di gara, precisando in ogni caso che tali attività non possono impedire il libero transito dei cittadini nell'oasi nelle sue ore di apertura.

### **Vincolo di gestione e di utilizzo**

L'affidatario assume l'obbligo, e senza contributo alcuno da parte del Committente svolgere il ruolo imprenditoriale di soggetto attuatore e gestore del Progetto di Gestione e sviluppo elaborato secondo le modalità di cui al presente capo.

Il mancato adempimento al vincolo di cui sopra comporta la facoltà dell'Amministrazione Consortile di procedere alla risoluzione del contratto.

Annualmente l'aggiudicatario provvederà a trasmettere al committente una dettagliata relazione sullo stato di attuazione del progetto. Inoltre sottoporrà all'approvazione del Committente il dettaglio delle attività annuali previste dal progetto.

### **Arredamento e attrezzature**

L'affidatario avrà l'obbligo di dotare gli immobili, a sua cura e spese, delle attrezzature e degli arredi necessari in conformità a quanto previsto per la realizzazione del suo progetto di gestione e di sviluppo. La realizzazione dell'allestimento non dovrà alterare l'attuale struttura dei locali e dovrà essere approvato dall'appaltante/concedente.

La manutenzione ordinaria e straordinaria, la sostituzione e integrazione delle attrezzature e dell'arredamento, dovranno essere effettuate dall'affidatario a proprie cure e spese, restando lo stesso obbligato a garantire che le dotazioni predette siano sempre mantenute nelle migliori condizioni di efficienza, funzionalità ed ad un adeguato livello di decoro estetico.

Tutte le suppellettili, attrezzature macchinari e arredi forniti a cura e spese dell'aggiudicatario rimarranno di proprietà del medesimo che dovrà asportarli prima della riconsegna dei locali senza che l'appaltante/concedente o il nuovo gestore abbiano l'obbligo di riscattarli o di corrispondere indennizzi, rimborsi compensi a qualunque titolo salvo diversi accordi ad esclusione del caso in cui abbiano usufruito della detrazione del canone di concessione per l'acquisto degli stessi.

### **Modalità di svolgimento dei lavori e controllo del Consorzio Turistico**

Per l'esecuzione di eventuali lavori di completamento degli immobili, si specifica che gli stessi dovranno essere affidati ad imprese di comprovata fiducia e solidità.

Tutti gli interventi di adeguamento nonché le forniture e la posa in opera delle attrezzature delle macchine e degli arredi dovranno essere realizzate a perfetta regola d'arte, nel rispetto delle normative vigenti sia in tema di qualità che di sicurezza. L'affidatario è responsabile nei confronti dell'Amministrazione per la corretta esecuzione dei predetti interventi e dovrà produrre a fine lavori copia dei piani completi dei lavori eseguiti, corredati di tutte le certificazioni attestanti la regolare esecuzione degli stessi e le copie autenticate di tutte le autorizzazioni specifiche previste dalla legge ed ottenute oltre al collaudo tecnico amministrativo delle opere eseguite che saranno acquisite a patrimonio consortile. Il Consorzio controllerà la corrispondenza dei lavori realizzati a quanto proposto, ferma restando l'adozione degli opportuni provvedimenti in caso di difformità non autorizzate.

## **ART. 12 PIANIFICAZIONE E CONTROLLO PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO**

Sono a carico esclusivo del soggetto affidatario:

1. La presentazione all'Amministrazione Consortile del programma dettagliato annuale di gestione, con descrizione delle attività programmate e del piano economico-finanziario in linea con il progetto di sviluppo approvato. Il programma annuale di gestione sarà presentato entro il primo trimestre di ciascun anno di gestione e dovrà essere comprensivo – anche con indicazioni di massima - dei contenuti delle attività svolte da terzi, non organizzate e/o sponsorizzate dall'Amministrazione, l'individuazione dei periodi in cui si terranno oltre al piano economico finanziario. L'Amministrazione Consortile esprimerà parere vincolante.

Ogni autorizzazione o permesso comunque denominato necessario per lo svolgimento di eventuali manifestazioni e/o attività, dovrà essere richiesto direttamente dall'affidatario, alle autorità competenti/ Settore Consortile di riferimento, assumendosi ogni responsabilità in merito allo svolgimento di qualsiasi attività all'interno dell'oasi e delle relative strutture.

Il programma dettagliato annuale di gestione dovrà contenere anche la relazione annuale consuntiva delle attività svolte, nonché il piano economico-finanziario a consuntivo, ponendo in evidenza anche la partecipazione e la frequentazione dell'utenza ai progetti di sviluppo

### **ART. 13 ATTIVITA' SOGGETTE A SPECIFICA AUTORIZZAZIONE**

Lo svolgimento di attività diverse da quelle ordinarie e da quelle di cui al progetto di sviluppo e gestione, e non concordate preventivamente, comporteranno la decadenza del rapporto di concessione.

Variazioni rispetto al Piano di Gestione approvato potranno essere apportate, previo accordo tra le parti, su iniziativa dell'affidatario e/o dell'Amministrazione Consortile, da formalizzare in sede di approvazione del piano annuale di gestione e purchè non comportino una modifica sostanziale del Piano approvato sotto il profilo qualitativo e dell'impegno delle risorse umane e finanziarie.

### **ART. 14 DISCIPLINA CONCESSIONE DEGLI IMMOBILI NELL'AMBITO DEL PROGETTO DI SVILUPPO**

#### **Finalità dei progetti di sviluppo**

Al fine di perseguire il progetto di sviluppo come sopra indicato, l'Amministrazione Consortile offre la possibilità della concessione degli immobili dell'oasi.

#### **Durata della concessione.**

La durata della concessione viene stabilita in anni quindici e a decorrere dalla data di sottoscrizione del relativo contratto. La scadenza della concessione avviene dopo la fine del 15° anno senza bisogno di disdetta e preavviso.

#### **Esercizio dell'attività prescelta**

Il concessionario dovrà utilizzare le strutture concesse in conformità all'offerta presentata e a quanto comunque pattuito.

E' vietato adibire i locali avuti in concessione ad un uso diverso da quello pattuito, pena la risoluzione del contratto per inadempimento e la conseguente decadenza nella concessione.

#### **Consegna dei beni**

Alla consegna dei beni si procederà mediante stesura di apposito verbale sullo stato dei luoghi e dei beni e sulla presenza di pertinenze e accessori, firmato dal concessionario e da un tecnico dell'Amministrazione Consortile e relativa consegna delle chiavi per gli eventuali immobili concessi in uso di cui l'aggiudicatario sarà responsabile.

Al tempo stesso l'aggiudicatario si obbliga a mantenere in efficienza tutto quanto gli verrà affidato, secondo il verbale di consegna, cioè opere murarie, infissi, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento, eventuali attrezzature, arredi e suppellettili in dotazione, provvedendo a proprie spese alla sostituzione di ciò che rientra nella manutenzione ordinaria e straordinaria provvedere altresì alla intestazione delle utenze;

Al termine della concessione si procederà alla stesura del verbale di riconsegna dei beni, redatto in contraddittorio tra le parti, con le modalità di cui al comma precedente.

#### **Vigilanza del Consorzio Turistico**

Il Consorzio, allo scopo di accertarsi dello stato di conservazione delle strutture immobiliari, degli impianti e degli arredi in concessione, della diligente manutenzione degli immobili concessi, e della verifica dell'attuazione del Piano di Gestione si riserva il diritto di compiere attraverso propri funzionari e/o tecnici, previo avviso e in contraddittorio con il concessionario, eventuali ispezioni e controlli su immobili e impianti e le cui risultanze saranno riportate in uno specifico verbale.

Al fine di verificare la realizzazione di quanto previsto nei progetti presentati in sede di gara, il Consorzio potrà disporre rilievi e ispezioni sulla gestione e richiedere eventuale documentazione. Potrà altresì verificare il livello di apprezzamento da parte dell'utenza circa la qualità dei servizi offerti dal concessionario. Il Consorzio potrà procedere in proprio, oppure, avvalendosi di risorse esterne, alla realizzazione di apposite indagini di gradimento.

L'esito delle suddette indagini verrà comunicato al concessionario. Nel caso siano riscontrate valutazioni prevalentemente negative circa uno o più aspetti dei servizi offerti, la comunicazione conterrà l'espressa contestazione dei problemi lamentati dall'utenza e la relativa richiesta di adozione da parte del concessionario di provvedimenti per la soluzione dei problemi stessi. Il concessionario dovrà comunicare al Consorzio i provvedimenti adottati.

Qualora i suddetti servizi non fossero eseguiti in base a quanto richiesto, a seguito della contestazione scritta, l'aggiudicatario dovrà provvedere immediatamente alla loro corretta esecuzione; in caso contrario, l'Amministrazione si riserva il diritto alla risoluzione del contratto e alla richiesta risarcimento di eventuali danni.

### **Divieto di subconcessione**

Il concessionario non potrà cedere la concessione, né sub concedere, in tutto o in parte, i beni concessi a qualsiasi titolo sotto pena del provvedimento di revoca.

## **ART. 15 PERSONALE**

### **ADDETTI ALLO SVOLGIMENTO DELLE ATTIVITA'**

Il Legale rappresentante si intende garante in relazione all'operato di tutti gli addetti allo svolgimento dei compiti di cui al progetto di gestione realizzato sotto ogni profilo di legge, e risponde di tutti i fatti di gestione, del proprio personale e delle mansioni assunte.

In relazione agli addetti allo svolgimento delle attività sono previste le seguenti prescrizioni

- 1) Prima dell'inizio del servizio il Concessionario, se non svolge direttamente le funzioni, dovrà provvedere a designare una persona con funzioni di "Referente del Progetto/i di gestione e sviluppo" da comunicare all'Ufficio competente al fine di tenere i contatti con l'Amministrazione appaltante per qualsiasi necessità. La variazione e/o sostituzione temporanea del soggetto responsabile dovrà essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione Consortile;
- 2) Il concessionario deve garantire, a sua cura e spese, la presenza di personale idoneo e con adeguata preparazione per un ottimale e perfetto svolgimento del progetto di sviluppo che sarà realizzato, oltre che curare la preparazione del personale addetto ai diversi servizi e il suo aggiornamento, in relazione alla tipologia di attività professionale di cui al progetto di sviluppo;
- 3) A tal fine, prima dell'inizio del progetto il concessionario dovrà consegnare l'elenco nominativo relativo a tutto il personale impiegato, al fine di verificare che possa rispondere alle necessità previste nel progetto di sviluppo.

### **RESPONSABILITA' INERENTI AL PERSONALE**

Il personale necessario per lo svolgimento dei servizi oggetto del progetto di sviluppo, dovrà essere collegato con il concessionario secondo le forme previste dalle vigenti normative, e l'Amministrazione Consortile è espressamente sollevata da ogni qualsiasi responsabilità in merito a violazione di rapporti contrattuali che dovessero insorgere tra personale e appaltatore, inerente retribuzione, contributi assicurativi e previdenziali, assicurazione infortuni, versamenti I.V.A. e ogni altro adempimento previsto dalla normativa vigente.

L'affidatario assume, altresì, su di sé ogni responsabilità per eventuali danni subiti dal soggetto che esegue il servizio provvedendo ad assicurarlo a norma di legge contro gli infortuni, le malattie, l'assistenza presso gli Enti Previdenziali e quant'altro contemplato dall'applicazione del contratto collettivo di lavoro e da eventuali contratti territoriali. Il soggetto affidatario si impegna a rispettare tutti gli obblighi in materia di rapporti di lavoro, in relazione a tutte le persone che esplicano attività a favore dello stesso, tanto in regime di dipendenza diretta quanto in forma saltuaria, di consulenza o di qualsivoglia altra natura.

## **ART.16 OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA**

L'affidatario dovrà prendere tutti i provvedimenti necessari perché l'esecuzione del progetto/i di sviluppo contrattualmente previsti si svolgano in condizioni permanenti di igiene e sicurezza, nel pieno rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale, in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro e garantire il rispetto di tutte le disposizioni del D.Lgs 81/08 e s.m.i., di cui sarà unico e inderogabile responsabile. Conseguentemente l'aggiudicatario curerà l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.

Tutto quanto non espressamente contenuto in materia di sicurezza nel capitolato speciale d'appalto, dovrà fare riferimento alla normativa in vigore.

**L'amministrazione consortile allega al presente bando il DUVRI ex art 26 del D. Lgs. 81/2008. I costi della sicurezza del Documento Unico di valutazione dei rischi da Interferenza, trattandosi di Concessione, sono a totale carico del Concessionario.**

## **CAPO III OBBLIGHI CONTRATTUALI**

### **ART. 17 NORME REGOLATRICI**

Per l'attuazione dell'attività di gestione dell'oasi turistica naturalistica si fa espresso riferimento a tutte le disposizioni legislative e regolamentari che disciplinano l'affidamento dei servizi e la concessione dei beni (-per quanto non previsto nella presente convenzione valgono le disposizioni di legge, in materia di concessioni di beni pubblici). In particolare il Decreto legislativo n. 163 /2006 Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture Le funzioni di Responsabile del Procedimento saranno svolte dal Dirigente dell'Ufficio Amministrativo del Consorzio Turistico Sa Corona Arrubia.

### **ART. 18 - DURATA DEL CONTRATTO**

La durata del contratto, avrà validità quindici anni con decorrenza presunta dal 01.11.2014 e scadenza il 30.10.2029 dalla consegna formale procedendo annualmente alla ridefinizione del compenso aggiornando l'importo annuale - definito sulla base del contratto non coincidente con l'anno solare - sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo dei beni per le famiglie degli operai ed impiegati, per il mese di novembre - certificati dalla C.C.I.A.A. di Cagliari a cui verrà applicato il relativo ribasso offerto in sede di gara.

### **ART. 19 IMPORTO DELL'APPALTO**

L'importo a base d'asta, quale canone di concessione è pari a € 75.000,00 IVA esclusa complessivi soggetto a rialzo, così ripartiti:

Dal 1° anno e fino al 3° anno un importo annuo a base d'asta pari a **€ 1.000,00 IVA esclusa ( mille/00 )**

Dal 4 ° anno e fino al 6 ° anno un importo annuo a base d'asta pari a **€ 3.000,00 IVA esclusa ( tremila/00)**

Dal 7° anno e fino al 9 ° anno un importo annuo a base d'asta pari a **€ 5.000,00 IVA esclusa ( cinquemila/00)**

Dal 10° anno e fino al 12° anno un importo annuo a base d'asta pari a € 7.000,00  
IVA esclusa ( settemila/00)

Dal 13° anno e fino al 15° anno un importo annuo a base d'asta pari a € 9.000,00  
IVA esclusa ( novemilacinquecento/00)

## **ART . 20 STIPULA DEL CONTRATTO**

La stipula del contratto di appalto avverrà nella forma pubblico-amministrativa e deve avere luogo nei tempi e modalità di cui all'art. 11 del decreto legislativo n. 163 in data 12.04.2006. Ai sensi dell'art. 38, comma 3, del decreto legislativo 163 in data 12.04.2007 la stipulazione del contratto è altresì subordinata all'acquisizione della certificazione relativa alla regolarità contributiva che le imprese aggiudicatrici sono obbligate a presentare alla stazione appaltante, a pena di revoca dell'aggiudicazione, come stabilito dall'Art. 2 del Decreto legge n. 210/02, convertito nella Legge n. 266/02.

## **ART. 21 CAUZIONE DEFINITIVA**

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario inoltre , all'atto della firma del contratto, dovrà costituire una garanzia fidejussoria definitiva pari al 10% dell'importo di aggiudicazione al netto dell' IVA o importo superiore in caso di rialzo maggiore del 10%, con le modalità di cui all'art. 113 del D.lgs. 163/2006, per quanto riguarda lo svolgimento dell'attività ordinaria.

La fidejussione deve altresì espressamente prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art.1957 comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'appaltante/concedente.

La garanzia copre gli oneri per il mancato o inesatto adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto.

Resta inteso che sulle somme versate a titolo di cauzione, non matureranno interessi attivi a favore dell'affidatario.

Resta inoltre inteso che il Consorzio è autorizzato a prelevare dalle somme costituite a titolo di cauzione, quelle somme che si renderanno necessarie per interventi sostitutivi di servizi relativi alla parte ordinaria e straordinaria e prestazioni da rendere a norma del presente capitolato e non resi per qualsiasi motivo ingiustificato dall'affidatario, ovvero per la riparazione e/o sostituzione di attrezzature ed impianti danneggiati per mancata sorveglianza della Ditta ed addebitabili alla stessa per palese violazione degli obblighi ed impegni assunti – compreso ciò che riguarda le

attività poste in essere nel progetto di sviluppo - se non coperti dalle assicurazioni di cui all'articolo successivo. In tal caso l'affidatario è obbligato a ricostituire la cauzione entro il termine che le verrà assegnato dall'Amministrazione. La cauzione per l'importo del canone di concessione, oltre per le sopra indicate eventualità e la mancata realizzazione del progetto di sviluppo potrà essere incamerata nel caso di mancato pagamento da parte del concessionario del canone previsto riservandosi successivamente di procedere alla risoluzione contrattuale.

## **ART: 22 DANNI A PERSONE E/O COSE E POLIZZE ASSICURATIVE**

L'aggiudicatario è direttamente responsabile dei danni di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o a opere, materiali e automezzi provocati nello svolgimento del servizio (riferito sia all'attività ordinaria che straordinaria, che risultassero causati dal personale dipendente dall'aggiudicatario, direttamente o indirettamente, inerente alle prestazioni oggetto del presente appalto anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da un non corretto

espletamento dei servizi assegnati restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritti di rivalsa o di compensi da parte dell'Ente, che risulta esonerata da qualsiasi tipo di responsabilità per danni a persone o cose che derivino dallo svolgimento del servizio oggetto del presente bando.

In ogni caso, l'aggiudicatario dovrà provvedere tempestivamente e a proprie spese al risarcimento dei danni causati a mezzi, attrezzature, impianti o altri oggetti, e, quando possibile, alla riparazione e sostituzione delle parti o strutture deteriorate.

Nel caso di verifica di responsabilità, con dolo o colpa grave a carico dell'aggiudicatario, per danni e/o furti al patrimonio, l'appaltante si riserva la facoltà di recedere dal contratto.

Fermo restando quanto sopra previsto, l'affidatario dovrà costituire congrue ed idonee polizze con primaria compagnia nazionale o internazionale, approvata dall'Amministrazione Consortile, presso la quale dovrà essere depositata copia delle suddette polizze sottoscritte prima della stipula del contratto di cui al presente appalto, a copertura sia per l'attività ordinaria sia per l'attività inerente il progetto di sviluppo.

L'affidatario dovrà stipulare, per tutta la durata dell'appalto le seguenti polizze:

- una polizza assicurativa a copertura di danni a carico del patrimonio e dei beni oggetto dell'affidamento, compresa la copertura per furti, vandalismi, manomissioni, ecc. il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.000.000,00
- una polizza di assicurazione per la copertura dei rischi (RCT per danni e rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, valida per tutta la durata dell'appalto il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.000.000,00
- una polizza assicurativa rischio incendio il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.000.000,00 /

Resta inteso che eventuali danni arrecati all'immobile ed impianti che vengano causati dall'affidatario durante la gestione del servizio, debbono essere risarciti all'Amministrazione Consortile. L'appaltante resta estraneo ed è sollevato da qualsiasi obbligo e da ogni responsabilità che possa derivare in ordine a rapporti instaurati dall'aggiudicatario con terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l'esercizio dell'attività sia che attengano a rapporti con gli utenti sia da qualsiasi richiesta di indennizzo che, a qualunque titolo, venga avanzata nei confronti del gestore da soggetti terzi (clienti, fornitori, subaffidatari, enti erogatori, ecc) in relazione all'espletamento dei servizi come detto sopra.

## **ART. 23 ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE**

Sono a carico dell'Amministrazione Consortile:

- a) L'affidamento in uso all'aggiudicatario degli immobili, descritti nella relazione tecnica facenti parte dell'oasi, in buone condizioni, secondo un verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti. L'elenco sarà successivamente aggiornato in relazione alla conclusione degli interventi ancora in atto al momento della stipulazione del contratto ed ai futuri sviluppi della gestione;
- b) la valutazione e l'esame dei progetti di sviluppo che l'appaltatore vorrà realizzare con costi a suo carico, dopo l'autorizzazione dell'AC nei trenta giorni dalla presentazione. La mancata risposta entro i termini, ad esclusione dei casi dell'interruzione degli stessi, per ulteriori informazioni corrisponde a silenzio assenso.

## **ART. 24 RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a:

- attenersi scrupolosamente alle disposizioni dell'appaltante di cui al presente capitolato nell'espletamento di tutte le attività affidate
- rispettare a far rispettare i regolamenti e gli atti dell'appaltante e ogni altra norma vigente- conformarsi a tutte le leggi e i regolamenti in vigore disciplinanti le attività inerenti il servizio in essere- applicare il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, e quelli integrativi, che dichiara di adottare e assumersi integralmente tutti gli oneri di qualsiasi natura (contributiva, assicurativa e previdenziale, ecc.) derivanti dalla effettuazione delle attività di cui al presente capitolato, senza



che possa essere richiesto alcun corrispettivo all'appaltante garantire l'organizzazione puntuale dei servizi erogati, anche nei casi di sostituzione degli operatori assenti onde permettere la continuità nel servizio informare immediatamente l'appaltante di eventuali sospensioni del servizio determinate da cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.), così da consentire in ogni caso la preventiva comunicazione agli utenti garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti le strutture utilizzate;

· informare immediatamente l'appaltante di anomalie occorse durante l'espletamento dei servizi

L'aggiudicatario è responsabile :

· tutti gli adempimenti scaturenti dal D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni, fornendo disposizioni al proprio personale e assumendosi ogni responsabilità per danni o infortuni che possono derivare alle persone in qualunque modo impiegate.

· della corretta esecuzione delle disposizioni e prescrizioni impartite con il presente capitolato speciale d'appalto, nonché dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di appalto e diritto del lavoro e risponderà direttamente di qualsiasi contravvenzione a leggi e regolamenti vigenti, ivi compresi quelli concernenti la normativa antinfortunistica e igienico sanitaria.

## **ART. 25 ONERI PER IL CONCESSIONARIO**

Il Concessionario, per quanto riguarda l'attività dei progetti di sviluppo, solleva l'Amministrazione Consortile da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla gestione dell'oasi e delle strutture affidate. A tal fine costituisce le polizze sopra citate all'art. 22.

Il concessionario, come sarà precisato anche in contratto, per quanto riguarda il progetto di sviluppo dovrà essere persona, anche a seconda del progetto/i che sarà perseguito, in grado di assumersi i seguenti obblighi ed oneri:

· rispettare tutte le norme statali, regionali e locali che disciplinano l'uso e la tutela dell'ambiente naturale;

· conformarsi a quanto disposto per la concessione dei beni nel presente capitolato speciale d'appalto.

· garantire l'uso e la gestione dell'immobile/i in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stato concesso. Ogni variazione d'uso, purché ammessa dalla legislazione vigente, resta a carico del concessionario, previa autorizzazione dell'Ente concedente.

· corrispondere all'Ente concedente il canone nell'importo e nei termini di cui al precedente art. 19;

· mantenere il complesso efficiente e pulito, a promozione e tutela dell'immagine dell'Amministrazione Consortile

· utilizzare il bene con diligenza, nei limiti e con le modalità stabilite dal presente atto;

· assicurare la perfetta pulizia e l'ordine dei beni concessi, compresa la pulizia esterna delle aree in concessione;

· conformarsi a tutte le leggi e i regolamenti in vigore disciplinanti le attività poste in essere nel progetto di sviluppo

· provvedere ad assumere le necessarie autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività previste nel progetto di sviluppo e qualsiasi altra autorizzazione o nulla - osta connessa alla gestione dei fabbricati;

· presentare agli uffici competenti per territorio tutte le dichiarazioni di inizio attività per la conduzione delle eventuali attività , richieste dalla normativa vigente con specifico riferimento alla materia igienico –sanitaria, nonché di qualsiasi altra eventuale autorizzazione o parere necessari per lo svolgimento delle attività nei locali adibiti espletando altresì tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento del servizio medesimo, in particolare nell'eventualità di attività inerenti il servizio di somministrazione di alimenti e bevande garantire , se effettuata la somministrazione di alimenti e bevande da parte del gestore, dell'eventuale rappresentante, nonché del personale addetto, il possesso dei requisiti previsti dalla normativa per il suo esercizio e la dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 11 e 92

del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 18.06.1931 n. 773 ; sostenere tutte le spese e imposte di natura tributaria inerenti alla gestione delle attività praticate, tra cui, a titolo di esempio tutte le spese relative alla tariffa per il servizio di raccolta e smaltimento rifiuti e quanto altro necessario per l'erogazione del servizio affidato oltre all'assunzione delle spese per i consumi di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, telefono, corrispondendo il relativo ammontare agli aventi diritto. provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessari per la prosecuzione dell'attività posta in essere;

- rispettare la normativa in materia igienica sanitaria, della sicurezza dei locali e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ottemperando con tempestività alle disposizioni delle autorità competenti;
- sostenere tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura/e agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per l'eventuale progetto di sviluppo da realizzare e garantire la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti.
- garantire l'ottenimento del certificato di prevenzione incendi, con relativa pratica, a seconda dell'attività del progetto di sviluppo perseguita provvedere alla richiesta e l'ottenimento di eventuali pareri da parte di pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari all'effettuazione dei lavori per l'avvio delle eventuali attività di progetto di sviluppo perseguita
- provvedere alle eventuali opere di completamento dell'immobile/i concesso in uso, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che si rivelano necessarie all'esercizio di attività delle eventuali attività di progetto di sviluppo perseguita secondo il progetto presentato in sede di gara, e comunque secondo quanto definito con l'Amministrazione Consortile.
- dotare a sue spese i locali che verranno concessi in uso dei mobili, arredi, impianti, attrezzature, macchinari e strumenti idonei e funzionali al corretto svolgimento dell'attività che si vuole perseguire provvedendo al relativo acquisto, secondo il progetto offerto in sede di gara.
- fornire tutto il materiale necessario per il buon e corretto svolgimento dei servizi di cui al progetto di sviluppo presentato e delle finalità e obiettivi da perseguire , garantendo forniture e servizi adeguati per tutta la durata contrattuale non procedere ad opere di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Consortile;
- comunicare all'Amministrazione Consortile, ogni inizio di stagione, le tariffe applicate per tutte le tipologie dei servizi offerti compresi, se realizzati, eventuali tariffe per il pernottamento o prezzi per somministrazione di un pasto tipo,

Al concessionario sono inoltre richieste le seguenti prestazioni:

- l'attuazione degli interventi di valorizzazione dell'oasi , così come dettagliati nel Progetto di gestione e sviluppo presentato in sede di gara.
- garantire ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate.
- sostenere le spese di ordinaria e straordinaria manutenzione dei locali e delle attrezzature
- il mantenimento dell'immobile/i concesso in uso in perfetto stato di efficienza e conservazione, così da poterlo riconsegnare al concedente, al termine della concessione, fatto salvo il normale deterioramento dovuto all'uso.

## **ART. 26 PENALI**

Qualora nello svolgimento del servizio vengano rilevate inadempienze, mancanze, negligenze eventuali disservizi e irregolarità nell'esecuzione delle prestazioni a carico dell'affidatario, il servizio consortile competente procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati, invitando l'affidatario a formulare le proprie controdeduzioni entro il termine perentorio di 10 giorni ed in caso di urgenza entro 48 ore.

Qualora il gestore non controdeduca nel termine assegnato oppure non fornisca elementi idonei a giustificare gli elementi contestati verrà applicata una penale da € 100,00 a 2000,00 a seconda della gravità dell'inadempienza accertata. Tale penalità sarà applicata con

provvedimento, dell'Amministrazione Consortile e potrà rivalersi sulla cauzione, senza bisogno di diffide o di formalità di sorta.

Tra le contestazioni sanzionabili citiamo, a titolo di esempio:

- mancato mantenimento di livelli di igiene adeguati e del complesso efficiente e pulito-secondo le disposizioni fornite- a promozione e tutela dell'immagine dell'oasi e dell'Amministrazione Consortile
- mancata attuazione della manutenzione ordinaria rurale/boschiva
- mancata fornitura del materiale necessario per il buon e corretto svolgimento del servizio
- mancata intestazione delle utenze acqua, energia elettrica, riscaldamento e/o pagamento spese ordinarie connesse al funzionamento delle stesse e ogni altro costo relativo alla gestione ordinaria della struttura;
- mancata manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza,
- mancato corretto uso dei locali impianti attrezzature ecc.
- comportamento e linguaggi oltraggiosi, litigi nell'ambito del luogo di lavoro
- segnalazioni negative provenienti dall'utenza mancata attuazione di un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti mancata presentazione del rendiconto quadrimestrale delle attività e dei relativi allegati

## **ART 27 CONTESTAZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO**

Nei sotto elencati casi di inadempienze, considerate gravi infrazioni, tali da pregiudicare il funzionamento del servizio o l'immagine dell'Amministrazione Consortile, oltre all'applicazione delle sanzioni nella misura massima, l'AC può intimare alla parte inadempiente per iscritto, mediante raccomandata AR di adempiere in un congruo termine, con dichiarazione che, decorso inutilmente detto termine, - che non può essere inferiore a quindici giorni- il contratto s'intenderà senz'altro risolto. Decorso il termine senza che il contratto sia stato adempiuto, questo è risolto di diritto ai sensi dell'art. 1454 C.C.

Per quanto riguarda i progetti di sviluppo , non sarà prevista l'applicazione di penali, ma solo la diffida ad adempiere con le modalità e le conseguenze del precedente capoverso:

### **Diffida ad adempiere**

#### **Diffida ad adempiere – gestione ordinaria**

- mancato inizio del servizio alla data prevista dal presente capitolato
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamenti e degli obblighi previsti dal presente capitolato;
- mancato rispetto agli obblighi derivanti l'osservanza delle norme contrattuali o della legislatura in materia di previdenza e antinfortunistica per il personale impegnato nell'esecuzione del servizio, se non prontamente regolarizzati ai sensi del D. Lgs 81/08 – ad esempio –( mancato rispetto dell'applicazione dei contratti di lavoro dipendente e degli altri accordi sottoscritti, il ritardo di più di 30 giorni nel pagamento delle retribuzioni ai dipendenti, il ritardo di più di 30 giorni nel pagamento degli oneri sociali);
- gravi violazioni agli obblighi contrattuali- utilizzo improprio degli immobili, ossia adibiti a finalità non previste, non conosciute e/o autorizzate dall'Amministrazione Consortile
- mancata ricostituzione della cauzione;
- abituale deficienza e negligenza nel servizio, quando la gravità e la frequenza delle infrazioni debitamente accertate e contestate compromettano la qualità del servizio stesso;
- violazione degli orari di servizio dei periodi indicati nell'apertura/chiusura dei cancelli -- mancanza di personale durante l'orario di apertura dell'oasi

Negli ultimi due casi la diffida ad adempiere è intesa come una diffida al non ripetersi dell'episodio, che se nuovamente contestata scaturirà la risoluzione contrattuale.

**Diffida ad adempiere - Progetto di gestione e di sviluppo** mancata presentazione del programma annuale e relative variazioni di cui all'art. 12 per particolari iniziative, promozionali o meno, da realizzare nell'ambito della struttura o nell'oasi;

- mancata presentazione della relazione annuale consuntiva
- mancati adempimenti relativi al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate.
- mancata presentazione del piano finanziario degli investimenti;
- utilizzo per ogni attività prevista nel progetto di sviluppo, di personale inferiore, per numero e qualificazione, a quanto previsto nell'offerta tecnica e nel contratto
- mancato rispetto delle norme igienico sanitarie mancato o quant'altro previsto dalla normativa vigente, compreso la normativa in materia antinfortunistica per il personale impiegato nei progetti di sviluppo.
- non corretto uso dei locali impianti attrezzature ecc. concessi in uso;
- mancato pagamento del canone di concessione;

Risoluzione di diritto

In tutti gli altri casi di grave inadempienza, sotto elencati, l'Amministrazione Consortile procederà alla risoluzione del contratto di diritto con la Ditta, ai sensi e per gli effetti di cui all'art.1456 C.C., con provvedimento motivato, che verrà portato a conoscenza del contraente con lettera raccomandata. da comunicarsi con raccomandata A.R. :

### **Risoluzione di diritto**

- cessazione o fallimento dell'affidatario
- quando l'affidatario si renda colpevole di frodi o versi in stato di insolvenza o si realizza una delle condizioni previste per l'impossibilità della contrattazione con la P.A. -.
- gravi violazioni agli obblighi contrattuali non eliminate in seguito a diffida formale ad adempiere;
- furti al patrimonio
- reati accertati ai sensi dell'art. 135 c. 1 del D.Lgs. 163/06
- reati penali contro cose e/o persone e moralità pubblica
- cessioni del contratto
- concessione in subappalto, totale o parziale, dei servizi, ad esclusione dei subappalti permessi
- mancato superamento del periodo di prova
- realizzazione di opere sostanziali di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Consortile

### **Risoluzione di diritto per progetto di sviluppo**

- mancata realizzazione del progetto di sviluppo
- mancato rispetto della programmazione culturale e promozionale.
- mancato rinnovo, a propria cura e spese, delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione delle attività previste nel progetto di sviluppo o mancato rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività previste per cause non uso diverso dei locali dati in concessione rispetto a quanto previsto nel progetto di sviluppo, se non preventivamente autorizzato dall'Amministrazione Consortile
- realizzazione di opere sostanziali di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione Consortile
- cessione – subcessione dei locali dati in concessione per le attività di sviluppo

A seguito della risoluzione l'aggiudicatario sarà obbligato al proseguimento delle attività fino alla data che sarà comunicata. L'Amministrazione Consortile si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese dall'aggiudicatario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio qualora l'aggiudicatario non vi dovesse provvedere. La mancata esecuzione dei progetti di sviluppo produrrà la risoluzione contrattuale oltre all'incameramento della cauzione

per i danni subiti oltre all' eventuale richiesta di risarcimento del danno, se la somma non dovesse essere sufficiente.

In caso di fallimento dell'aggiudicatario o di risoluzione del contratto nelle ipotesi previste l'appaltante si riserva la facoltà di interpellare progressivamente i soggetti che hanno partecipato all'originaria procedura di gara, risultati dalla relativa graduatoria, ai sensi e per gli effetti previsti dall'articolo 140 del D. lgs. 163/2006;

Qualora l'aggiudicatario dovesse recedere dal contratto prima della scadenza naturale dello stesso, l'appaltante potrà rivalersi sulla cauzione, facendo salvo il diritto al risarcimento dell'eventuale ulteriore danno.

#### **ART. 28 DISDETTA PER CONCESSIONE**

La disdetta della concessione da parte del Concessionario, prima della sua naturale scadenza, deve pervenire all'Ente concedente con un anticipo di almeno dodici mesi.

#### **ART. 29 DOMICILIO E FORO COMPETENTE.**

A tutti gli effetti del presente appalto, la ditta aggiudicataria dovrà eleggere domicilio legale in Villanovaforru. Il foro di Cagliari sarà competente per tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti per effetto delle obbligazioni in dipendenza dell'esecuzione del presente appalto.

#### **ART 30 - SPESE CONTRATTUALI - ONERI FISCALI**

Sono a carico esclusivo dell'aggiudicatario tutti gli oneri inerenti e conseguenti alla stipulazione e registrazione del contratto (spese di bollo, copie del contratto, dei documenti, ecc) ed ogni altro onere tributario.

#### **ART 31 - TRATTAMENTO DATI PERSONALI**

L'aggiudicatario, in quanto collaboratore esterno del soggetto pubblico, è vincolato ad utilizzare i dati personali per le sole finalità perseguite dall'Amministrazione, in base al particolare regime previsto per quest'ultima dipendenti dagli Enti competenti;

Allo scopo, l'aggiudicatario tratta dati personali anche al di fuori della struttura pubblica, ma nell'ambito di un'attività che ricade nella sfera di titolarità dell'amministrazione stessa.

L'aggiudicatario, dal momento dell'assegnazione, assume il ruolo di responsabile del trattamento dei dati (ai sensi del decreto legislativo n. 196/03), impegnandosi a svolgere gli adempimenti ad esso connessi).

#### **ART 32 - DISPOSIZIONI FINALI E CONCLUSIVE**

Eventuali modifiche al presente Capitolato speciale non saranno ammissibili se non saranno state concordate tra le parti nel rispetto delle norme vigenti in materia.

Le prestazioni di cui al presente atto sono soggette a Iva.

Ai fini della registrazione, vengono invocati i benefici di cui al D.P.R. 26 aprile 1986, n.131 e successive modificazioni.

#### **ART 33 RINVIO - RIFERIMENTO A NORME DI DIRITTO VIGENTE**

Per tutto quanto non espressamente previsto dal presente capitolato si rinvia alle disposizioni codicistiche e di legge vigenti in materia.