



COMUNE DI DORGALI

Viale Umberto, 37 - CAP. 08022 - TEL. 0784 - 927200 FAX 0784 - 94288

PROVINCIA DI NUORO

AREA TURISMO, BENI CULTURALI, SPORT E SVILUPPO ECONOMICO

CAPITOLATO D'ONERI

PER GESTIONE DI AREA PUBBLICA SITA IN LOC. S'ATTA RUJA DA DESTINARE AD ATTIVITA' TURISTICO AMBIENTALI E DELLA COSTRUZIONE IN LEGNO INSISTENTE SULLA MEDESIMA DA ADIBIRE A PUNTO DI ACCOGLIENZA.

INDICE

ART. 1	OGGETTO	Pag.3
ART. 2	STATO ATTUALE DELLA STRUTTURA	3
ART. 3	INTERVENTI OBBLIGATORI NECESSARI ALLA MESSA IN PIENA FUNZIONALITA' DELLA STRUTTURA E DELL'AREA VERDE CIRCOSTANTE	4
ART. 4	ONERI FINANZIARI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO	5
ART. 5	CRITERI DI AGGIUDICAZIONE	6
ART. 6	DURATA DELLA GESTIONE E SCADENZA CONTRATTUALE	8
ART. 7	VIGILANZA E CONTROLLI	8
ART. 8	CAUZIONE E CERTIFICAZIONI ex D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.	9
ART. 9	DIVIETO DI SUB CONCESSIONE	9
ART. 10	TERMINI DI CONSEGNA	9
ART. 11	DIVERGENZE E FORO COMPETENTE	9
ART. 12	MODALITA' DI PAGAMENTO	9
ART. 13	DISPOSIZIONE FINALE	9

ARTICOLO 1 - OGGETTO

L'appalto ha per oggetto la valorizzazione e gestione di area pubblica sita in Loc . S'Atta Ruja, identificata con Foglio 73, mappale 1/p di Ha 1.60, soggetta a riserva d'esercizio come da determinazione n.4658 del 30 settembre 2009 dell'ARGEA, Agenzia Regionale per il Sostegno all'Agricoltura, che "autorizza per anni 10 il mutamento di destinazione d'uso e la sospensione di uso civico con l'istituzione della riserva di esercizio per destinare il fondo ad attività silvoculturale-coltivazione del bosco, realizzazione di sentieristica ambientale, aree attrezzate per la sosta, sviluppo di attività sportive, quali trekking, escursionismo, arrampicata, interventi di conservazione della viabilità esistente e realizzazione di nuove strade a tutela e sicurezza del bosco (come previsto nel Piano di Valorizzazione approvato con deliberazione C.C. n.75 dell'11.09.2008)".

ARTICOLO 2 - STATO ATTUALE DELLA STRUTTURA

L'area oggetto di intervento, situata ai piedi del Monte Bardia in località "S'Atta Ruja", è delimitata dai seguenti confini naturali: Viale E.Fermi (Circonvallazione a monte), il costone roccioso "S'Atta Ruja", il canale di guardia e la perpendicolare al Viale E.Fermi avente origine all'incrocio tra lo stesso e la sottostante Via Tului, con superficie complessiva di 1,60 Ha, ospita attualmente: una struttura in legno, un parco giochi, una gradonata in pietra, alcuni sentieri di montagna, la rampa e la gradinata di accesso al parco.

L'intera area è in evidente stato di abbandono, specialmente la struttura in legno che negli ultimi anni è stata anche oggetto di atti di vandalismo; precisamente, all'interno dell'edificio, sono stati frantumati i vetri della maggior parte degli infissi e le relative zanzariere, sono stati rotti gli accessori in plastica dei due bagni, è stata danneggiata la porta di accesso ai bagni, manca la porta di accesso al ripostiglio e sono presenti in tutti i vani rifiuti di ogni genere.

Per quanto riguarda gli impianti, è stato messo fuori uso l'impianto elettrico anche mediante recisione di alcuni cavi, il quadro elettrico e le prese/interruttori parrebbero funzionanti; l'impianto idrico è presente, ma è anch'esso da analizzare per verificarne l'efficienza, manca il boiler per l'acqua calda sanitaria, il cui cavo di collegamento è stato reciso. L'impianto degli scarichi fognari è anch'esso da analizzare.

Esternamente, alcune assi in legno della struttura sono schiodate e la vernice del legno in alcuni punti è ammalorata a causa delle intemperie, inoltre la staccionata che delimita la veranda scoperta è completamente distrutta.

A ridosso della parete a monte dello stabile sono presenti tre grossi pini eccessivamente inclinati verso la struttura, che rappresentano un pericolo per la stessa e per i suoi fruitori, soprattutto nel periodo invernale in caso di pioggia o nevicata.

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

Per quanto riguarda l'area circostante il locale, è anch'essa in stato di abbandono e necessita di una pulizia generale da materiali e rifiuti accumulatisi nel tempo; inoltre, il parco giochi si compone solamente di un'altalena non funzionante e due panchine in legno fatiscenti.

Anche i sentieri di montagna sono abbandonati e necessitano di pulizia, come del resto anche la rampa e i gradini che conducono alla struttura in legno, i quali necessitano anche di un intervento di ripristino.

Per quanto riguarda l'illuminazione esterna, alcuni pali sono carenti di lampadina e sfera in vetro.

ARTICOLO 3 - INTERVENTI OBBLIGATORI NECESSARI ALLA MESSA IN PIENA FUNZIONALITA' DELLA STRUTTURA E DELL'AREA VERDE CIRCOSTANTE

Da un'accurata analisi del sito risulta indispensabile eseguire una serie di interventi necessari a rendere sicura e funzionale sia la struttura in legno che l'area circostante. Pertanto è **onere** del concessionario eseguire i seguenti interventi:

Lavori interni:

- Sostituzione n.19 vetri frantumati con vetrocamera isolante costituita da due cristalli float trasparenti con intercapedine per serramenti in legno;
- Posa in opera di n.2 porte interne tamburate ad anta cieca eseguite con intelaiatura in legno;
- Sostituzione di n.2 sedili/coperchi water in plastica pesante;
- Sostituzione n.2 porta-carta igienica in plastica;
- Realizzazione rivestimento in legno di n.1 parete tot. 5,45 mq;
- Ricostruzione dell'impianto elettrico (a norma di legge);
- Verifica e sistemazione dell'impianto idrico;
- Posa in opera di n.1 boiler per acqua calda sanitaria lt.60;
- Verifica impianto scarico fognario;
- Realizzazione n. 6 punti luce interni;
- Trattamento di protezione di tutte le pareti interne in legno con impregnante neutro;
- Pulizia dei locali;
- Allaccio ENEL e ABBANOA.

LAVORI ESTERNI:

- Realizzazione canale di gronda in lamiera di rame sezione 12x10cm con spessore di 0,8 mm e discendente pluviale in tubo di rame a sezione circolare diametro 80 mm;
- Realizzazione staccionata in legno altezza 1,00 m , lunghezza circa 20 m;
- Realizzazione n.2 punti luce esterni;

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

- Levigatura di alcune assi esterne in legno ammalorate;
- Manutenzione di alcune assi in legno pericolanti posizionate lungo il perimetro del tetto;
- Trattamento di protezione di tutte le pareti esterne in legno dai raggi UV, dagli agenti degradanti e dagli agenti atmosferici mediante prodotto impregnante;
- Ripulitura del sottobosco ed interventi sulle piante arboree pericolosamente inclinate con interventi di alleggerimento sulle stesse, previa Autorizzazione del Corpo Forestale o di Vigilanza Ambientale.
- Ripristino n.1 boccia in vetro per lampione esterno e n.3 lampadine;
- Posa in opera di n.3 cestini per rifiuti ;
- Ripristino gradinata in pietra e calcestruzzo mediante ritocchi eseguiti con i medesimi materiali.

L'importo complessivo degli interventi sopra elencati è indicativamente di circa € 14.000,00 sulla base del prezzario regionale.

ARTICOLO 4 - ONERI FINANZIARI E RESPONSABILITA' DEL CONCESSIONARIO.

Il concessionario si assume i seguenti oneri e responsabilità:

- sostenere tutti gli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sostenere tutte le spese di consumo comprendenti oneri per approvvigionamento idrico ed elettrico, eventuale riscaldamento locali, acqua e quant'altro indispensabile per l'esercizio dell'impianto;
- sostenere gli oneri derivanti dalle spese per pulizia interna dei locali e delle aree di pertinenza della struttura;
- sostenere tutte le spese di custodia dell'immobile e delle pertinenze;
- osservare tutte le prescrizioni di massima di polizia forestale riguardante la prevenzione degli incendi e la gestione del soprassuolo boschivo;
- contrarre idonea polizza di assicurazione con primaria società del ramo, relativa al rischio locativo di incendio, furto e di danneggiamento ad opera di terzi, per danni fisici derivati ai frequentatori dell'impianto, esonerando espressamente il Comune di Dorgali da ogni responsabilità per danni alle persone o alle cose, anche di terzi, che potessero in qualsiasi momento derivare da quanto forma oggetto del presente contratto;
- sostenere gli oneri relativi all'assunzione e retribuzione del personale necessario all'espletamento delle varie funzioni e servizi gestionali, nonché il versamento dei contributi previdenziali e assistenziali di legge per tutto il personale assunto;

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

Dovrà inoltre provvedere a:

- pagamento dei canoni e delle tariffe pertinenti i servizi telefonici ed altri;
- pagamento della tassa per la raccolta ed il trasporto dei rifiuti solidi urbani;
- sostenere ogni altro onere derivante, connesso o conseguente alla gestione;
- vigilare sul corretto uso della struttura e delle aree di pertinenza;

Il concessionario provvederà alla manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, della veranda e della zona anfiteatro, oltre che alla manutenzione costante, con opportuni interventi di conservazione e protezione dagli agenti atmosferici, della struttura nel suo complesso.

Gli attrezzi ed i materiali per le pulizie e la manutenzione sono a totale carico del medesimo.

Il concessionario deve inoltre consentire alla collettività libero accesso nella zona antistante la struttura in legno e nella zona anfiteatro, abitualmente utilizzate dai cittadini come luogo di svago e di ritrovo.

ARTICOLO 5 - CRITERI DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs.163/2006 e ss.mm. ii ossia con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'ente appaltante. Il punteggio massimo attribuibile è di punti 100 così suddivisi: max 30 punti per l'offerta economica e max 70 punti per l'offerta tecnica.

L'aggiudicazione avverrà a favore del candidato che otterrà il punteggio più elevato calcolato sulla somma di quelli ottenuti dall'offerta tecnica e dall'offerta economica.

I criteri per la valutazione saranno i seguenti :

A) CRITERIO DI VALUTAZIONE ECONOMICA punti 30

Il massimo punteggio corrispondente a punti 30 verrà attribuito all'offerta che prevede il canone annuale più alto calcolato, in rialzo sulla base d'asta, pari a € 700,00 IVA esclusa. **Non sono ammesse offerte in ribasso.** Agli altri candidati verrà assegnato un punteggio proporzionale calcolato sulla base della seguente formula:

$$Pa = \frac{\text{Off. N} \times 30}{\text{Off. M}}$$

Dove Pa sta per punteggio attribuito ,Off. N offerta presentata dal candidato e Off. M è l'offerta migliore.

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

B) CRITERI DI VALUTAZIONE TECNICA punti 70

L'offerta tecnica dovrà essere composta da una relazione delle attività e dei servizi proposti, redatta tenendo conto dei criteri di valutazione di seguito elencati. L'elaborato dovrà avere una lunghezza massima pari a 20 pagine ed essere completata da tavole o elaborati esplicativi e cronoprogramma riferito ai lavori obbligatori di cui all'articolo 2 e alle eventuali attività e/o servizi proposti.

Il punteggio sarà calcolato sulla base dei seguenti criteri:

◆ Sostenibilità del progetto e valorizzazione ambientale dell'area verde (massimo 12 punti)

- Strumenti di sostenibilità ambientale dell'attività proposta (azioni di riduzione dei consumi energetici, riduzione impatti visivi e acustici, etc.) **max punti 4**
- Interventi di valorizzazione ambientale previsti dal progetto **max punti 4**
- Azioni di protezione e di sensibilizzazione verso le problematiche ambientali e la corretta fruizione delle risorse naturali e culturali. **max punti 4**

◆ Concreta fattibilità del progetto presentato (massimo 10 punti)

- Attinenza delle attività e/o servizi proposti con il contesto socio-economico territoriale (attenersi ad esempi concreti) **max punti 5**
- Stimoli all'incremento e alla integrazione di indotti economici già esistenti (es. impulsi per nascita di nuove imprese, incrementi dei consumi a livello locale) **max punti 5**

◆ Innovazione dei servizi offerti (massimo 10 punti)

- Da 1 a 3 servizi innovativi offerti **2 punti**
- Da 3 a 5 servizi innovativi offerti **5 punti**
- Oltre 5 servizi innovativi offerti **10 punti**

◆ Incremento occupazionale (massimo 10 punti)

- Da 1 a 3 operatori impiegati non stagionali **punti 5**
- Oltre 3 operatori impiegati non stagionali **punti 8**
- Oltre 3 operatori stagionali **punti 2**

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

- ◆ **Professionalità ed esperienza nell'ambito dell'attività proposta (massimo 10 punti)**
 - Titoli e professionalità attinenti al servizio e/o attività proposta presenti nell'organigramma della ditta candidata **max 5 punti**
 - Esperienza nel settore **max 5 punti**
- ◆ **Target di destinazione (massimo 10 punti)**
 - Nuovi target fruitori (specificare) **max 6 punti**
 - Ampliamento target esistenti (es. per tipologia di utenti, etc.) **max 4 punti**
- ◆ **Destagionalizzazione (massimo 8 punti)**
 - esercizio annuale delle attività proposte **8 punti**
 - esercizio stagionale di oltre 6 mesi all'anno delle attività proposte **5 punti**
 - esercizio stagionale da tre a sei mesi all'anno delle attività proposte **3 punti**
 - meno di tre mesi **0 punti**

copia del presente capitolato d'oneri dovrà essere allegata all'offerta tecnica, debitamente sottoscritta per accettazione in ogni pagina.

ARTICOLO 6 - DURATA DELLA GESTIONE E SCADENZA CONTRATTUALE

La durata della gestione è fissata dalla data di stipula del contratto fino al 30 settembre 2019, salvo disdetta di una delle parti. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di revocare il rapporto di concessione nel caso in cui non vengano rispettati da parte del concessionario gli impegni assunti con regolare contratto, ovvero nei casi di gestione non conforme a quanto previsto dalla concessione e dal Piano di valorizzazione e recupero delle terre civiche. L'assegnatario può recedere dalla convenzione dando comunicazione scritta, a mezzo raccomandata, con almeno sei mesi di preavviso. Alla Scadenza del periodo di gestione tutte le opere realizzate diverranno di esclusiva proprietà del Comune ed entreranno nella piena disponibilità comunale insieme alla struttura concessa, senza che nessuna pretesa economica possa essere accampata dal concessionario per le migliorie o le innovazioni apportate alla struttura.

ARTICOLO 7 - VIGILANZA E CONTROLLI

L'Amministrazione appaltante si riserva ogni più ampia facoltà di ispezioni e controlli nell'area data in concessione per l'accertamento e la verifica del rispetto dei termini della convenzione e dell'attuazione del servizio proposto, demandandone il compito ai propri funzionari o ad una commissione tecnica appositamente costituita. A tale scopo tali controlli potranno avvenire in qualunque momento senza preavviso alcuno. I tecnici incaricati effettueranno i controlli secondo la metodologia che riterranno più idonea, senza causare interferenze sul normale svolgimento dell'attività

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

ARTICOLO 8 – CAUZIONE E CERTIFICAZIONI ex D.Lgs. 81/2008 e s.m.i.

Entro quindici giorni dalla data di comunicazione dell'assegnazione, l'appaltatore dovrà far pervenire all'Amministrazione Comunale la quietanza comprovante l'avvenuta costituzione di un deposito cauzionale pari a € 1.000,00 (euro mille/00). Tale deposito può essere costituito secondo le vigenti disposizioni in materia, anche tramite fideiussione bancaria o assicurativa, e la cauzione rimane vincolata fino al termine dell'appalto a garanzia del buon uso dell'impianto, della corretta gestione del servizio, e comunque all'esatto adempimento degli obblighi assunti. La ditta aggiudicataria dovrà inoltre far pervenire, prima della firma del contratto, la documentazione prevista ai sensi del D.lgs 81/2008 e s.m.i. così come richiesto all'art.2.2 del DUVRI allegato al presente bando.

ARTICOLO 9 - DIVIETO DI SUB CONCESSIONE

E' fatto divieto al concessionario di effettuare la sub concessione del servizio e della relativa struttura, pena la decadenza di pieno diritto della concessione.

ARTICOLO 10 - TERMINI DI CONSEGNA

La consegna all'appaltatore della struttura nello stato in cui si trova, dovrà avvenire dopo regolare stipula del contratto ai sensi dell'art.11 del D.lgs 53/2010, mediante formale verbale di consegna controfirmato dai legali rappresentanti dell'Ente appaltante e della Ditta appaltatrice.

ARTICOLO 11 - DIVERGENZE E FORO COMPETENTE

Nell'eventualità di divergenze gravi fra le parti, a richiesta di una di loro, sarà nominato di comune accordo un arbitro ai sensi dell'art.251 D.lgs 53/2010, le cui decisioni saranno inappellabili e insindacabili. In caso di disaccordo lo stesso sarà nominato dal Presidente del Tribunale di Nuoro su richiesta di uno delle parti. Per quanto sopra non esplicitamente citato, si fa riferimento alle vigenti norme in materia. Per qualsiasi contestazione fra le parti sarà comunque competente il Foro di Nuoro.

ARTICOLO 12 - MODALITA' DI PAGAMENTO.

Il canone di gestione dovrà essere versato alla Tesoreria Comunale in unica soluzione entro il 31 dicembre di ogni anno di gestione. Dal secondo anno verrà applicato l'adeguamento del canone calcolato sulla base dell'indice dei prezzi al consumo dell'ISTAT. Il concessionario dovrà versare una penale di Euro 50,00 per ogni mese di ritardo nel pagamento del canone.

ARTICOLO 13 - DISPOSIZIONE FINALE

La ditta aggiudicataria si impegna al pieno ed incondizionato rispetto ed osservanza di tutte le clausole contenute nel presente atto.

FIRMA PER ACCETTAZIONE _____

AP/ap Area Turismo, Beni Culturali, Sport e Sviluppo Economico Viale Umberto, 37 - CAP. 08022 - TEL. 0784 - 927235/36 - FAX 0784 - 94288 -
E.Mail ufficio.turismo@comune.dorgali.nu.it - ufficioturismo@dorgali.it