



# COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro

## **AREA TECNICA**

SERVIZIO DI GESTIONE DEL SITO DI BUDORRAI ALL'INTERNO DELLA  
VALLE DI LANAITHO NEL COMUNE DI OLIENA (NU). CIG A045AE396C

## **CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**

Revisione 02 del 21.01.2025

Oliena lì 21.01.2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco

## Sommario

PREMESSA.....	3
TITOLO I – OGGETTO DEL SERVIZIO.....	6
ART. n. 1    FINALITÀ DELLA CONCESSIONE E RACCORDO CON IL SISTEMA TURISTICO LOCALE.....	6
ART. n. 2    CONDIZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE.....	6
ART. n. 3    OGGETTO DELL'APPALTO.....	7
ART. n. 4    DESCRIZIONE DEI SERVIZI.....	13
a.    Servizio di Custodia.....	13
b.    Servizio di Apertura/chiusura.....	14
c.    Servizio di Infopoint e Bookshop.....	14
d.    Servizio di assistenza al visitatore.....	15
e.    Gestione dell'area Area di Sosta.....	16
f.    Servizio di Pulizia di locali, pertinenze e servizi.....	17
g.    Gestione e manutenzione degli spazi esterni/pertinenze e dei manufatti.....	18
h.    Attività di valorizzazione, promozione e di marketing.....	19
ART. n. 5    PROGETTO TECNICO DI GESTIONE.....	19
PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ.....	19
PROGETTO TECNICO DI GESTIONE.....	20
RELAZIONE PERIODICA DI RESOCONTO.....	20
ART. n. 6    ATTIVITÀ SVOLTE DALL'OPERATORE ECONOMICO E/O DA SOGGETTI TERZI.....	21
ART. n. 7    MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA.....	21
Manutenzione ordinaria.....	21
Per manutenzione straordinaria.....	22
ART. n. 8    DURATA DELLA CONCESSIONE.....	22
ART. n. 9    CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO.....	22
ART. n. 10   UTENZE.....	24
ART. n. 11   PERSONALE.....	24
Referente Responsabile.....	25
Personale di servizio.....	25
TITOLO II – NORME GENERALI.....	27
ART. n. 12   SCIOPERO DEL PERSONALE DELL'OPERATORE ECONOMICO.....	27
ART. n. 13   SERVIZIO CIVILE NAZIONALE, VOLONTARIATO E TIROCINANTI.....	27
ART. n. 14   OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE ECONOMICO.....	27
ART. n. 15   ABBANDONO O SOSPENSIONE DEL SERVIZIO.....	28
ART. n. 16   COMPORTAMENTI ILLECITI.....	28
ART. n. 17   VERIFICHE E CONTROLLI SULLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZI.....	28
ART. n. 18   NORME PER LA SICUREZZA, PREVENZIONE INFORTUNI, VINCOLI ED AUTORIZZAZIONI.....	29
ART. n. 19   GARANZIA DEFINITIVA.....	29
ART. n. 20   GARANZIE.....	30
ART. n. 21   INADEMPIENZE.....	31
ART. n. 22   PENALI, RISOLUZIONE E RECESSO.....	31
ART. n. 23   DECADENZA.....	31
ART. n. 24   RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA COMMITTENZA.....	32
ART. n. 25   MODALITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI RISOLUZIONE.....	34
ART. n. 26   EFFETTI DELLA RISOLUZIONE.....	34

ART. n. 27	RECESSO UNILATERALE DELLE PARTI .....	34
ART. n. 28	INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI .....	34
ART. n. 29	LICENZE E AUTORIZZAZIONI.....	35
ART. n. 30	STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI .....	35
ART. n. 31	CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE .....	35
ART. n. 32	DISPOSIZIONI FINALI .....	35
TITOLO III – NORME SPECIFICHE .....		36
ART. n. 33	AVVALIMENTO.....	36
ART. n. 34	FORME DI PARTECIPAZIONE.....	37
ART. n. 35	REQUISITI .....	41
ART. n. 36	CRITERIO DI GARA .....	43
ART. n. 37	COMMISSIONE DI GARA.....	43
ART. n. 38	MODALITA' DI INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO.....	44

## PREMESSA

*Con la delibera della Giunta Comunale n. 108 del 16/12/2020 avente ad oggetto Valorizzazione e gestione del patrimonio ambientale e culturale di Oliena. Linee di indirizzo, questa Amministrazione ha manifestato l'intento di individuare, lo studio di quegli elementi di analisi sulle tematiche inerenti la valorizzazione dell'intero patrimonio ambientale e culturale del territorio comunale e le strategie di intervento efficaci da mettere in atto per poter programmare azioni e risorse dell'attività amministrativa.*

*Con la Determinazione dell'Area Tecnica n. 849 del 21/12/2020 si è provveduto ad affidare alla soc. Rete Gaia srl, la redazione del Piano di valorizzazione delle terre civiche e del Piano di valorizzazione e gestione del patrimonio ambientale e culturale della Valle di Lanaiitho e del territorio di Oliena.*

*Con la Delibera di Consiglio Comunale n. 04 del 25/03/2022, cui ha fatto seguito la Determinazione dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale della Regione Autonoma della Sardegna n. 702 del 22/09/2022, è stato definitivamente approvato il Piano di Valorizzazione e recupero delle terre civiche redatto ai sensi della L.R. 14.03.1994 n° 12.*

*Considerato che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 9 del 28/02/2023 è stato approvato il Piano di sviluppo sostenibile del Comune di Oliena redatto conformemente agli indirizzi di cui alla Deliberazione della G.C. n. 108 del 16/12/2020.*

*Dato atto che con la Deliberazione di G.C. n. 16 del 15/03/2023, è stato approvato il "Progetto di gestione dei siti archeologici, strutture di servizio e cavità poste all'interno della Valle di Lanaiitho nel Comune di Oliena" come proposta operativa di gestione in linea con gli indirizzi messi in evidenza dal complesso del percorso intrapreso.*

Si consideri inoltre che attraverso l'intervento, in fase di ultimazione, di cui alla Programmazione Territoriale - Pt-Crp-31. "Soprattutto Sistema Valorizzazione Turistica Territorio: Rete dei centri di accoglienza turistica. Cup: J19J21026270002 CIG: 9881172915, questa Amministrazione ha promosso l'opera di riqualificazione e rifunzionalizzazione dei fabbricati oggetto del presente Piano siti in loc. Budorraì. Nel dettaglio, l'obiettivo della linea di finanziamento è quello, attraverso la creazione della Rete dei Centri di Accoglienza Turistica nei Comuni di Dorgali, Oliena e Orosei, di potenziare e modernizzare le risorse territoriali dei tre Comuni che rappresenteranno la "porta di accesso" per l'integrazione tra costa e interno nell'area della Sardegna Centrale, andando ad ottimizzare l'Accordo di Programma Quadro "SupraTutto Sistema di valorizzazione turistica del territorio" sottoscritto dal territorio con la Regione Autonoma della Sardegna. L'approccio di rete consentirà di porre in essere attività unitarie e coordinate finalizzate ad agire efficacemente sulla destagionalizzazione dei flussi turistici, migliorando la distribuzione sul territorio degli stessi, nell'ottica anche di una maggiore sostenibilità ambientale.

Il Comune di Oliena ha proposto come sito, proprio, la struttura di *Budorraì* nella Valle di *Lanaiitho*, all'interno del quale si intende creare un sistema territoriale organizzato per la valorizzazione delle aree ambientali e archeologiche maggiormente qualificate del suo territorio, con particolare riferimento alla valle di *Lanaiitho* e al Supramonte di Oliena, attraversando la zona delle celebri risorgive carsiche di *Su Gologone*, monumento naturale ai sensi della LR n. 31 del 1989.

Il progetto prevede la centralizzazione dei servizi legati alla gestione turistica, alla comunicazione, alla promozione territoriale e alla formazione. Risponde pertanto alle esigenze di promozione delle risorse culturali e ambientali creando le condizioni di base necessarie per determinare un aumento del capitale umano locale e di

attrarre una domanda turistica qualificata, attraverso la dotazione e l'adeguamento delle strutture, la riqualificazione della funzione comunicativa e didattica di aree archeologiche, lo sviluppo di un itinerario botanico.

*Infine con la Deliberazione di G.C. n. 132 del 27/12/2023, è stato approvato il "Progetto di gestione delle strutture di Budorrai poste all'interno della Valle di Lanaitho nel Comune di Oliena" come proposta operativa di gestione in linea con gli indirizzi messi in evidenza dal complesso del percorso intrapreso.*

*Dagli atti sopra menzionati e dalla pianificazione strategica recentemente approvata è emerso un quadro conoscitivo del contesto definito in termini multisettoriali, avendo definito punti di forza e debolezza e avendo provveduto a definire delle strategie di sviluppo e delle linee azione di seguito sinteticamente riportate:*

- a. Interventi di valorizzazione del patrimonio naturalistico e tutela dell'ambiente;*
- b. Interventi di valorizzazione del patrimonio naturalistico e tutela dell'ambiente;*
- c. Azioni di sviluppo economico;*
- d. Interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione del centro abitato;*
- e. Azioni di miglioramento della mobilità locale;*
- f. Azioni di miglioramento della qualità della vita;*
- g. Azioni di governance;*

*Alla luce di tutto quanto premesso emerge, come elemento strategico del percorso di sviluppo delle potenzialità di questo territorio, un progetto di sviluppo coordinato tra il centro abitato e il suo territorio e come, all'interno di quest'ultimo, costituisca un unicum proprio il contesto afferente la Valle di Lanaitho.*

*All'interno del Piano di sviluppo sostenibile del Comune di Oliena uno degli obiettivi è quello di perseguire un'adeguata salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico-archeologico, prevedendo sistemi di informazione sui siti archeologici adeguati e completi oltre che un'azione di rafforzamento del senso identitario nella popolazione, anche attraverso un recupero di interesse e conoscenza per le proprie specificità culturali;*

*Nella Valle di Lanaitho sono situate oltre che preziose emergenze di carattere archeologico e paesaggistico del territorio di Oliena già oggetto di altro affidamento quali (ad esempio, le Cavità di Sa Ohe, Su Ventu, Sa Nurre 'e su Hoda. Helihes artas e Corbeddu e il villaggio nuragico di Sa Sedda 'e Sos Carros) anche una struttura in passato destinata a fungere da supporto per la produzione olivicola e vitivinicola che si esplicava nella Valle.*

*L'affidamento da parte del Comune di dette strutture, oltre che degli altri attrattori naturalistici ed economici della Valle, rappresenta un momento strategico di pianificazione dell'intero ambito territoriale.*

*Questa Amministrazione ha determinato di affidare detto servizio individuando un soggetto gestore in base a criteri di funzionalità e con il fine di raggiungere elevati standards qualitativi, procedendo all'attivazione di una nuova procedura di gara per l'individuazione della ditta alla quale affidare la gestione nel rispetto della normativa in vigore in tema di affidamento di servizi e precisamente del D.Lgs 31 marzo 2023, n. 36 e s.m.i. – Codice dei contratti relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE;*

*Considerato che all'interno del Piano di sviluppo sostenibile del Comune di Oliena uno degli obiettivi, oltre quello di perseguire un'adeguata salvaguardia e valorizzazione del patrimonio naturalistico storico-archeologico, è quello di prevedere il recupero degli immobili esistenti all'interno della valle che, in passato, erano sede del*

*sistema agricolo/produttivo legato alla produzione vitivinicola e olivicola.*

*Si consideri inoltre che attraverso l'intervento, in fase di ultimazione, di cui alla Programmazione Territoriale - Pt-Crp-31. "Soprattutto Sistema Valorizzazione Turistica Territorio: Rete dei centri di accoglienza turistica. Cup: J19J21026270002 CIG: 9881172915, questa Amministrazione ha promosso l'opera di riqualificazione e rifunzionalizzazione dei fabbricati oggetto del presente Piano siti in loc. Budorrai.*

# TITOLO I – OGGETTO DEL SERVIZIO

## **ART. n. 1 FINALITÀ DELLA CONCESSIONE E RACCORDO CON IL SISTEMA TURISTICO LOCALE**

La gestione integrata dei servizi al pubblico dei beni oggetto del presente servizio è finalizzata alla loro messa a sistema allo scopo di ampliare l'offerta culturale, turistica e ricreativa di Oliena e di tutto il suo territorio, nel contesto del Piano di Sviluppo Sostenibile del Comune e nel rispetto del *Piano di sviluppo sostenibile del Comune di Oliena* approvato con D.G.C. n. 04/2022.

Con la Deliberazione di G.C. n. 132 del 27/12/2023, è stato approvato il "Progetto di gestione delle strutture di Budorrai poste all'interno della Valle di Lanaito nel Comune di Oliena" come proposta operativa di gestione.

L'Operatore Economico dovrà garantire all'Amministrazione Comunale la massima collaborazione, oltre che per la realizzazione dei servizi descritti nel presente capitolato, per progettare e realizzare una adeguata promozione dei beni oggetto della concessione.

L'Operatore Economico è tenuto a partecipare al sistema di governance turistico territoriale attivato dall'Amministrazione Comunale ed a raccordarsi con le indicazioni approvate dal relativo tavolo di coordinamento.

## **ART. n. 2 CONDIZIONI GENERALI DELLA CONCESSIONE**

I servizi oggetto del presente Capitolato devono essere gestiti dall'Operatore Economico in modo tale che questo assuma in sé il rischio operativo legato alla gestione del servizio stesso attraverso una autonoma organizzazione.

L'Operatore Economico è responsabile della corretta esecuzione di quanto disposto all'interno del presente capitolato, nonché di quanto sarà oggetto dell'offerta presentata in sede di gara.

Durante la gestione dei servizi in oggetto, L'Operatore Economico si obbliga ad ottemperare a tutti gli obblighi verso i propri dipendenti e collaboratori derivanti da disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di lavoro, ivi compresi quelli in materia di igiene e sicurezza, nonché la disciplina previdenziale ed infortunistica, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al D.Lgs. n. 81/08 e ss.mm.ii., assumendo a proprio carico tutti i relativi oneri compresi gli adempimenti e gli obblighi derivanti dalla normativa antincendio.

L'Operatore Economico si obbliga ad osservare, nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, tutte le norme e le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla stipula del contratto.

L'Operatore Economico dovrà applicare ai propri dipendenti il CCNL, con le eventuali integrazioni locali, per il settore e la categoria di appartenenza ed in ogni caso la disciplina contrattuale e retributiva prevista dalle norme di legge, esso si obbliga a dare immediata comunicazione all'Amministrazione Comunale di ogni circostanza che abbia influenza sull'esecuzione delle obbligazioni contrattuali, in particolare si impegna a mantenere i requisiti richiesti al momento della stipula del contratto fino alla completa e perfetta esecuzione dello stesso; in caso contrario l'Amministrazione comunale può risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, come previsto ai successivi artt. nn. 22, 23 e 24.

L'Operatore Economico si impegna espressamente a tenere indenne l'Amministrazione Comunale proprietaria dei beni descritti, da ogni eventuale responsabilità od onere per i rischi di cui ai commi precedenti.

All'Operatore Economico è permesso di avvalersi di altre ditte, rimanendo in ogni caso responsabile nei confronti

del Comune proprietario riguardo l'operato delle ditte delle quali si avvale per gli adempimenti contrattuali.

L'Operatore Economico è direttamente responsabile verso i terzi per conseguenze o pretese derivanti dallo svolgimento delle attività oggetto dell'affidamento e si impegna a tenere sempre e comunque indenne il Comune proprietario da ogni azione o pretesa legale relativamente a tali attività.

Il personale dipendente dell'Operatore Economico esegue i servizi sotto la direzione e la responsabilità dello stesso, esonerando il Comune da qualsiasi responsabilità e obbligo nei confronti del personale medesimo.

La responsabilità della gestione tecnica dei beni affidati per la produzione dei servizi in affidamento, comprese le strutture, i relativi allestimenti, impianti, macchinari, arredi e attrezzature presenti nelle aree e nelle strutture oggetto della concessione è in capo All'Operatore Economico, il quale è responsabile di eventuali manomissioni, furti o danni di qualunque natura causati da negligenza e/o da un non corretto espletamento dei servizi assegnati a propri dipendenti, collaboratori, utenti, terzi o chiunque altro, a persone o a cose. In caso di accertata responsabilità l'Amministrazione comunale può risolvere il contratto ai sensi dell'art. 1456 del Codice civile, come previsto ai successivi artt. nn. 22, 23 e 24.

L'Operatore Economico è direttamente ed unicamente responsabile per qualsiasi tipo di danno a persone e cose che possano derivare dall'esercizio delle attività concesse, anche se causato dall'operato dei propri dipendenti o di personale volontario utilizzato. Tale assunzione di responsabilità sarà espressamente prevista nel contratto di affidamento da stipulare con il soggetto aggiudicatario.

L'Operatore Economico, al fine di tenere indenne l'Amministrazione comunale dei danni indicati ai commi precedenti, dovrà stipulare apposite polizze come indicato all'art. 27 del presente capitolato.

L'Operatore Economico è tenuto ad acquisire, sotto la propria responsabilità e a propria cura e spese, tutte le prescritte licenze, autorizzazioni e titoli amministrativi, comunque denominati, che legittimano l'esercizio delle attività in affidamento e l'utilizzo delle strutture. Nel caso di utilizzo delle strutture da parte di terzi, l'affidatario è tenuto a richiedere agli utilizzatori, ogni eventuale ulteriore titolo amministrativo necessario per le attività da svolgere. L'utilizzo da parte di terzi rimane comunque, sempre vincolato ad una preventiva autorizzazione da parte dell'Ente proprietario.

L'Amministrazione comunale proprietaria si riserva il diritto di controllare, in qualunque momento, l'integrità e la sicurezza delle strutture e dei loro contenuti con sopralluoghi di propri incaricati.

Resta inteso che eventuali migliorie, che comportino interventi sulla struttura oltre a dover essere preventivamente autorizzate dal Comune proprietario debbano essere mantenute senza oneri a carico dell'Ente e quindi si considerano acquisiti al patrimonio del Comune proprietario.

### **ART. n. 3      OGGETTO DELL'APPALTO**

L'appalto ha per oggetto la concessione dei servizi inerenti la gestione degli immobili di competenza del Comune di Oliena, posti all'interno del sito denominato *Budorrai* nel sistema geografico della Valle di *Lanaitho*.

Il presente Capitolato è stato redatto in funzione di una configurazione dei beni che risponde solo parzialmente quella attuale, sui quali sono in itinere una serie di progettualità, volte al recupero materiale e immateriale del bene **valle** sino a giungere all'auspicato obiettivo di una sua piena idea di sviluppo e promozione nel senso più compiuto del termine.



In ragione di ciò, il soggetto che si candida alla gestione degli stessi si impegna a cooperare con tutti i soggetti coinvolti in azioni di gestione coordinata dei beni presenti e futuri posti all'interno di detto sistema territoriale.

Il Progetto di Gestione ha per oggetto l'affidamento integrato del complesso denominato *Budorrai* e gli spazi di servizio di dette strutture all'interno della valle di Lanaiitho garantendo i servizi sotto elencati e dettagliati nel seguito.

Come premesso si ricorda che sul bene oggetto del presente affidamento sono state ultimate gli interventi di riqualificazione di cui alla Programmazione Territoriale - PT-CRP-31. "SupraTutto Sistema Valorizzazione Turistica Territorio: Rete dei centri di accoglienza turistica. Cup: J19J21026270002 CIG: 9881172915, che ne ha consentito l'opera di riqualificazione e rifunzionalizzazione.

Nel dettaglio del citato intervento si consideri che l'obiettivo della linea di finanziamento è quello, attraverso la creazione della Rete dei Centri di Accoglienza Turistica nei Comuni di Dorgali, Oliena e Orosei, di potenziare e modernizzare le risorse territoriali dei tre Comuni che rappresenteranno la "porta di accesso" per l'integrazione tra costa e interno nell'area della Sardegna Centrale, andando ad ottimizzare l'Accordo di Programma Quadro "SupraTutto Sistema di valorizzazione turistica del territorio" sottoscritto con la Regione Autonoma della Sardegna. L'approccio di rete consente di porre in essere attività unitarie e coordinate finalizzate ad agire efficacemente sulla destagionalizzazione dei flussi turistici, migliorando la distribuzione sul territorio degli stessi, nell'ottica anche di una maggiore sostenibilità ambientale.

Il Comune di Oliena ha incentrato la sua azione sulla struttura di *Budorrai* nella Valle di Lanaiitho, all'interno del quale si intende creare un sistema territoriale organizzato per la valorizzazione delle aree ambientali e archeologiche maggiormente qualificate del suo territorio.

Il progetto prevede la localizzazione di servizi legati alla gestione turistica, alla comunicazione, alla promozione territoriale e alla formazione: candidandosi a soddisfare esigenze di promozione delle risorse culturali e ambientali creando le condizioni di base necessarie per determinare un aumento del capitale umano locale e di attrarre una domanda turistica qualificata.

L'intervento mira a migliorare la qualità dei servizi turistici, creando delle strutture che permettano l'incremento della domanda da parte di altre tipologie di turismo, in particolare:

- Il *turista culturale*, interessato agli aspetti naturalistici – archeologici e all'interazione con le popolazioni locali;
- Il *turista interno al circuito scolastico*, organizzato e che si svolge soprattutto nei mesi primaverili;
- Il *turista congressuale*, che può svolgersi in qualsiasi periodo dell'anno e si articola in piccoli gruppi di studio;

In ragione di ciò, il soggetto che si candida alla gestione degli stessi si impegna a cooperare con tutti i soggetti coinvolti anche in azioni di gestione coordinata dei beni presenti e futuri posti all'interno di detto sistema territoriale.

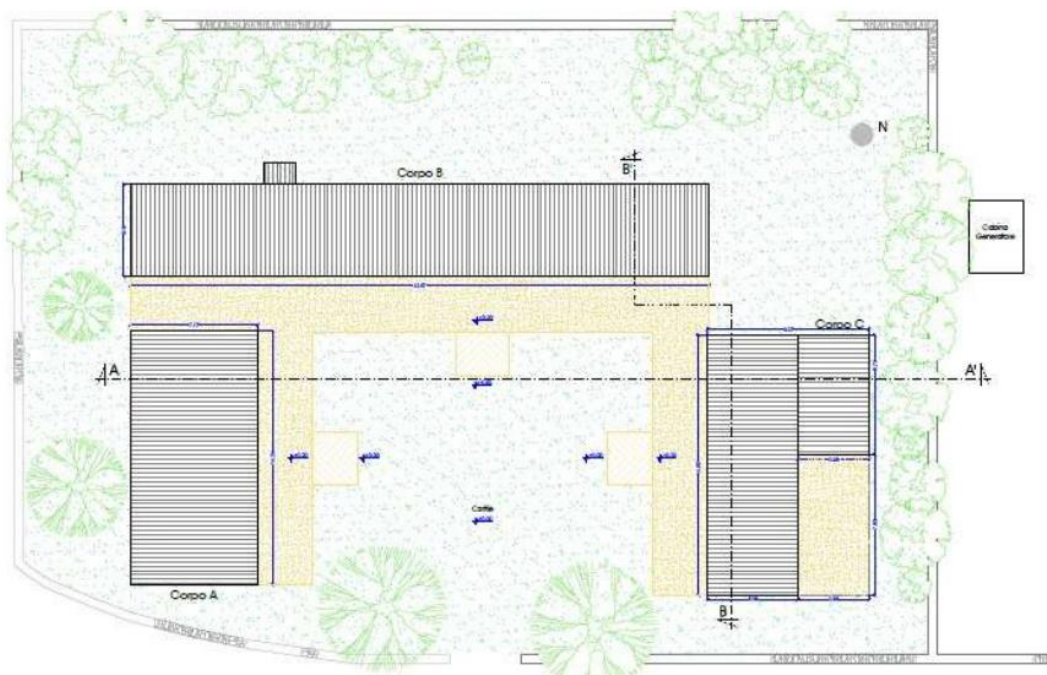
I beni oggetto di affidamento sono opportunamente rappresentati all'interno degli Allegati grafici a corredo del presente Capitolato.

Nel dettaglio il complesso edilizio denominato *Budorrai* si trova lungo la viabilità pubblica che serve la Valle di *Lanaiitho* lungo il suo asse longitudinale e attraversando le aree che risultavano storicamente votate alle colture vitivinicole e olivicole le uniche attualmente presenti. Esso costituiva, nel periodo produttivo, il cuore pulsante

dell'azienda agricola e al suo interno si svolgevano le attività proprie del fare agricolo e venivano custoditi mezzi e prodotti.

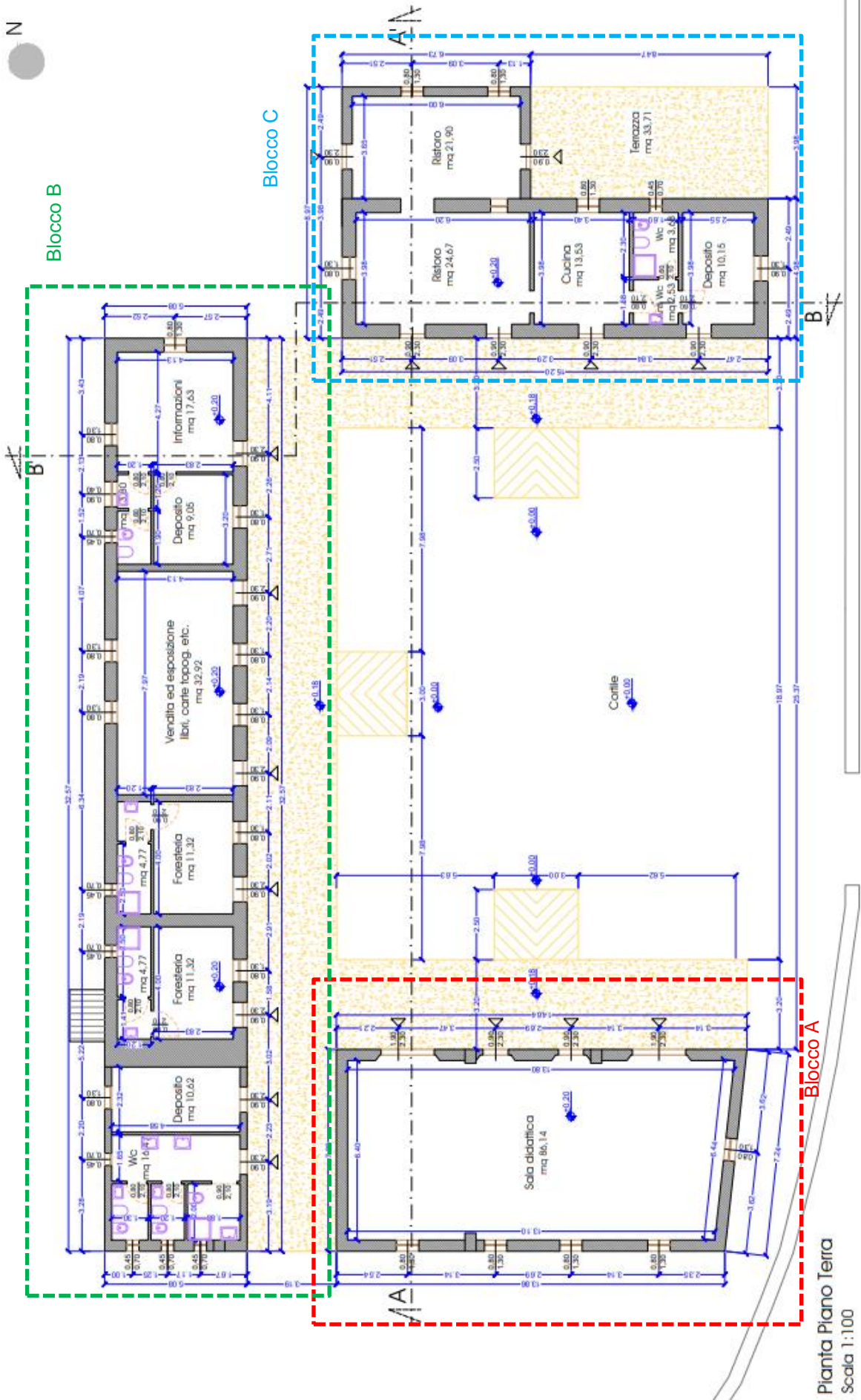


Il complesso edilizio si sviluppa secondo uno schema a C, dove tre corpi distinti ma contigui definiscono uno spazio cortilizio interno e aperto sul lato che fiancheggia la strada di accesso.









Pianta Piano Terra  
Scala 1:100

Secondo le logiche dell'intervento attualmente in corso di ultimazione il complesso si articola in tre blocchi:

- **Blocco A:** questo è costituito da un unico spazio di circa 86 mq che si presta per tutte quelle attività di promozione territoriale, attività formative ed espositive.
- **Blocco B:** questo si articola in una serie di locali di dimensioni diverse, la cui destinazione d'uso è: servizi igienici, deposito, info-point, book shop e foresteria.
- **Blocco C:** all'interno di questo blocco trovano collocazione i locali destinati a cucina, punto ristoro e sala relax.

Con l'intervento in corso di esecuzione, si prevede di riqualificare gli spazi sopra descritti secondo un layout minimo di base, sarà quindi cura dell'Operatore Economico provvedere alla realizzazione dell'asset in ragione delle specifiche modalità di svolgimento delle attività che vorrà porre in essere all'interno dei locali.

Il Comune di Oliena sta, al contempo, provvedendo all'approvvigionamento della struttura sia dal punto di vista elettrico che da quello idrico.

Al momento la struttura è fornita di impianto fotovoltaico a isola e di gruppo elettrogeno di ultima generazione.

L'Operatore Economico potrà usufruire degli impianti e attrezzature già presenti e provvedere a proprie spese ad eventuali migliorie che al termine del periodo contrattuale saranno acquisiti dal Comune senza che nulla abbia a pretendere L'Operatore Economico stesso.

Spazi esterni:

All'interno del presente affidamento devono intendersi ricompresi anche alcuni spazi posti su entrambi i lati della viabilità di accesso alla Valle, in particolare si devono considerare:

- **Area n. 1.** Si estende per una superficie complessiva di circa 54.800,00 mq, risulta essere pianeggiante e storicamente adibita alla coltivazione dell'ulivo, sono presenti circa 300 piante di ulivo;
- **Area n. 2.** Si estende per una superficie pianeggiante che si estende per circa 13.000,00 mq, risulta attualmente priva di vegetazione, fatta eccezione per le alberature poste a margine del lotto. Si noti come esiste anche un piccolo fabbricato a margine dell'Area n. 2 destinato originariamente ad alloggio del Custode e che oggi necessita di essere riqualificato in funzione di una destinazione d'uso compatibile con i servizi individuati dal presente affidamento.



#### ART. n. 4 DESCRIZIONE DEI SERVIZI

I servizi che dovranno essere garantiti dall'Operatore Economico sono di seguito elencati e descritti.

##### **a. Servizio di Custodia**

Prevede la sorveglianza delle strutture, degli impianti ed arredi oltre che delle pertinenze esterne dei fabbricati e delle aree come descritte nell'art. n. 3.

Il presente servizio, si intende definito dalle seguenti attività obbligatorie:

- a) Custodia e controllo dei locali e dei siti affidati;
- b) Attivazione e disattivazione dei sistemi di sicurezza all'apertura e chiusura (ove presenti) e verifica della loro funzionalità;
- c) Accensione e spegnimento degli impianti elettrici e dell'illuminazione all'inizio e al termine del servizio (ove presenti);
- d) Attivazione e disattivazione delle attrezzature presenti e successivamente installate nei locali e nel sito (ove presenti): impianti video, dispositivi elettronici e supporti audiovisivi;
- e) Controllo della chiusura di tutti i varchi di accesso al termine di ogni servizio;
- f) Sorveglianza delle strutture affidate svolta sia da personale addetto che tramite l'ausilio di apparecchi di videosorveglianza, allo scopo di prevenire le situazioni che possano causare danni di qualsiasi natura alle persone e alle cose segnalando immediatamente le situazioni problematiche agli Uffici comunali competenti.
- g) Verifica delle normali condizioni generali di esercizio e di sicurezza prima dell'avvio delle attività: il personale è tenuto al controllo e al monitoraggio del permanere delle normali condizioni di esercizio e di sicurezza durante l'intero orario di servizio.

A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, tra le normali condizioni di esercizio rientrano:

- l'assenza di pericoli, ostacoli e impedimenti alla corretta fruizione di spazi aperti e chiusi;

- la regolare fruibilità di spazi aperti e chiusi;
- il regolare funzionamento delle reti impiantistiche;
- il regolare stato degli allestimenti, degli arredi e delle attrezzature presenti;
- l'adeguata condizione di tutti gli spazi e la sussistenza delle condizioni minime di igiene e decoro, ripristinandole ove necessario;
- il rispetto delle capienze durante l'orario di apertura;
- al momento della chiusura deve essere verificata l'assenza di personale estraneo o non autorizzato.

Le situazioni anomale riscontrate devono essere ripristinate direttamente, ove possibile, ovvero richiedendo l'intervento dei competenti Uffici comunali;

Il presente servizio si deve intendere garantito h 24 e 7/7 secondo un modello organizzativo predisposto dal Gestore e approvato dall'Amministrazione comunale.

### **b. Servizio di Apertura/chiusura**

Prevede che sia garantito l'accesso con modalità e orari oggetto di offerta e contrattualmente fissati, inoltre durante gli eventuali periodi di chiusura, le aree, i locali, gli impianti, gli arredi e quant'altro oggetto del presente appalto dovranno essere lasciati in perfetto stato, ordine e pulizia.

Gli orari di apertura e chiusura possono essere organizzati dall'Operatore Economico in maniera differente per ciascun servizio offerto, sempre garantendo un supporto al visitatore e una adeguata comunicazione degli stessi.

L'Operatore Economico è tenuto all'osservanza degli orari di apertura e chiusura al pubblico secondo la quantificazione di seguito riportata, garantendo la funzionalità dei servizi erogati, le eventuali variazioni di orario dovranno essere appositamente autorizzate da parte dell'Amministrazione comunale.

Di seguito si riporta lo schema orario minimo di apertura dei siti:

<b>MONTE ORE GIORNALIERO MINIMO GARANTITO</b>	
<b>DAL 01 APRILE AL 30 SETTEMBRE</b>	<b>DAL 1 OTTOBRE AL 31 MARZO</b>
<b>10,00 ore/giorno</b>	<b>6,00 ore/giorno</b>

### **c. Servizio di Infopoint e Bookshop**

#### Servizio di Infopoint

L'Operatore Economico dovrà organizzare all'interno della struttura di *Budorrai* un *Infopoint*, utilizzando personale qualificato, in modo da fornire al visitatore informazioni in modalità plurilinguistica, in particolare dovrà essere data informazione in merito alle misure minime di sicurezza che è necessario mettere in atto per godere appieno delle bellezze del contesto senza che questo determini delle situazioni di pericolo.

Il Servizio *Info point* dovrà essere organizzato dall'Operatore Economico in modo da fornire al visitatore le informazioni necessarie al fine di favorire la visita e la fruibilità dei beni presenti sul territorio e in particolare per quelli posti nella Valle di Lanaitho, dovranno essere date informazioni in merito alle attività culturali



ricreative offerte dal contesto territoriale olianese, la qualità dell'informazione fornita e la professionalità sono elementi distintivi, pertanto, ogni cura dovrà essere dedicata a tale aspetto.

Dovrà essere fornita ogni possibile informazione a riguardo della Rete Escursionistica Regionale, ed in particolare della parte che si struttura nell'area di interesse. Il servizio di Info point dovrà essere inteso anche come punto di riferimento della rete escursionistica, per cui sarà cura dell'Operatore Economico fornire indicazioni in merito alle misure minime di sicurezza inerenti le pratiche escursionistiche e sulle possibili criticità ad esse connesse in termini di condizioni climatiche, dotazioni strumentali e difficoltà del percorso.

L'Operatore Economico dovrà garantire l'apertura anche in forma autonoma rispetto all'apertura degli altri servizi.

#### Servizio di Bookshop:

L'Operatore Economico dovrà allestire e gestire un punto vendita di prodotti mirati alla promozione del territorio: prodotti editoriali, artigianali ed enogastronomici e materiale promozionale.

Quale servizio di Bookshop è consentita la vendita delle seguenti tipologie di prodotti:

1. cataloghi, manifesti, pubblicazioni scientifiche e turistiche, didattico-culturali, con attinenza al sito di interesse oltre che inerente altri beni ed attività culturali cittadine e regionali;
2. cataloghi di mostre e manifestazioni precedenti ed eventualmente a pubblicazioni curate e/o promosse e/o sostenute dall'Amministrazione Comunale;
3. prodotti artigianali artistici, gadget e prodotti enogastronomici dalla forte connotazione territoriale, atti a valorizzare e promuovere le produzioni locali;

La possibilità di commercializzare altro genere di prodotti dovrà essere specificatamente richiesta dal Gestore e autorizzata dall'Amministrazione.

Restano a carico del Gestore tutti gli oneri derivanti dalla gestione del servizio e le operazioni ad esso connesse, quali, ad esempio, l'acquisto e la tenuta dei registri, le vidimazioni, le autorizzazioni, SIAE, l'acquisizione delle autorizzazioni amministrative e quanto altro necessario a garantire la funzionalità del servizio.

Il Gestore dovrà provvedere, inoltre, alla registrazione delle operazioni effettuate da mettere a disposizione dell'Amministrazione all'interno della **Relazione Periodica di Resoconto** (di cui all'art. n. 5 del CSA).

#### **d. Servizio di assistenza al visitatore**

L'Operatore Economico è tenuto ad offrire al visitatore servizi di assistenza con i quali rispondere in modo adeguato alle necessità dell'utenza, compresi i soggetti diversamente abili.

Di seguito si rappresenta il quadro dei servizi di assistenza al visitatore che L'Operatore Economico avrà l'onere di fornire, resta, tuttavia inteso che viene data la possibilità All'Operatore Economico di proporre, modalità di gestione, dotazione personale e specifiche che riterrà più confacenti al proprio piano aziendale e che saranno oggetto di valutazione da parte dell'Amministrazione. Infine sarà possibile prevedere l'erogazione di servizi diversi da quelli qui di seguito descritti a condizione che gli stessi siano ritenuti



dall'Amministrazione compatibili con le finalità del presente Bando e anzi capaci di promuovere ulteriori azioni di valorizzazione.

#### Servizio di somministrazione di alimenti e bevande con uso cucina

L'Operatore Economico è tenuto ad organizzare e gestire un piccolo punto ristoro con uso cucina con la possibilità di utilizzare allo scopo spazi interni e pertinenze esterne dove poter effettuare un servizio di somministrazione di alimenti e bevande inquadrabile come Somministrazione di alimenti e bevande.

Sarà cura del soggetto gestore proporre un modello di esecuzione del servizio in termini di modalità e di personale coinvolto, sarà da preferirsi un menù e un utilizzo delle materie prime che sia rispettoso delle specificità di questo territorio e che sarà inserito all'interno del **Progetto di Gestione** (di cui all'art. n. 5 del CSA).

#### Servizio di foresteria

L'Operatore Economico è tenuto ad organizzare e gestire un piccolo servizio foresteria all'interno dei locali destinati a tale scopo della struttura di Budorrai data in concessione e che può anche prevedere la sua estensione a servizi ricettivi alternativi da approvare a cura dell'Amministrazione comunale.

#### Servizi ai visitatori che fruiscono dell'area sosta camper o assimilati

L'Operatore Economico è tenuto ad attrezzare una area sosta per mezzi camperizzati da individuarsi all'interno della cosiddetta Area n. 1, al suo interno dovranno prevedersi servizi di ospitalità da organizzare e gestire a cura del soggetto gestore.

Le attività finalizzate alla realizzazione della sopradescritta area, che dovranno essere assolutamente compatibili con le specificità del sito, dovranno essere oggetto di opportuna autorizzazione, preliminarmente da parte dell'Ente e successivamente dei servizi cui è demandata la competenza e la vigilanza.

#### Servizi didattico-ambientali

L'Operatore Economico è tenuto a proporre un calendario di attività didattiche (laboratori) rivolti a scolaresche e visitatori che devono avere come tema conduttore la conoscenza, valorizzazione e salvaguardia del patrimonio ambientale, storico, culturale del territorio, queste dovranno essere svolte da personale qualificato e secondo modalità, strumenti e programmi proposti all'Amministrazione.

### **e. Gestione dell'area Area di Sosta**

L'Operatore Economico è tenuto ad organizzare e gestire un'area di sosta, da individuarsi all'interno della cosiddetta Area 2, atta ad ospitare i veicoli dei visitatori del sistema Valle di Lanaitho visitatori garantendone le opportune misure di sicurezza e vigilanza, allo scopo di evitare che gli stessi veicoli siano posteggiati lungo la viabilità di collegamento o all'interno delle aree naturali, determinando possibili situazioni di pericolo a persone e cose.

#### Biglietteria Area di Sosta

Le tariffe applicate saranno oggetto di apposito atto dispositivo dell'Amministrazione comunale, il cui valore massimo è da intendersi come di seguito indicato. È facoltà dell'Operatore Economico definire riduzioni o offerte speciali in riferimento a periodi straordinari, eventi, pacchetti integrati ecc.

TIPOLOGIA DI VEICOLO	TIPOLOGIA DI SOSTA	TARIFFA PROPOSTA
Automobili	Sosta entro le 4 ore	€ 2,00
	Sosta oltre le 4 ore o giornaliera	€ 5,00
Motocicli	Sosta entro le 4 ore	€ 1,00
	Sosta oltre le 4 ore o giornaliera	€ 3,00
Altri veicoli	Sosta entro le 4 ore	€ 3,00
	Sosta oltre le 4 ore o giornaliera	€ 6,00

#### **f. Servizio di Pulizia di locali, pertinenze e servizi**

L'Operatore Economico si obbliga a garantire condizioni di pulizia e decoro di ambienti, locali e spazi aperti dati in gestione.

L'Operatore Economico dovrà garantire il mantenimento delle aree in perfette condizioni di pulizia e di decoro ambientale non soltanto per quanto concerne i locali in concessione e i manufatti presenti all'interno degli stessi, ma dovrà effettuare una verifica giornaliera delle pertinenze al fine di mantenerle pulite e decorose, in modo che il visitatore ne possa fruire in condizioni consone. L'Operatore Economico dovrà avere cura di conservare in buono stato i locali e gli spazi adibiti al pubblico e porre la massima attenzione alle condizioni igienico-sanitarie con particolare riferimento ai locali adibiti a servizi igienici e garantirne un loro costante controllo.

Ogni qualvolta necessario e comunque a cadenza giornaliera durante la stagione di maggiore affluenza di visitatori:

- dovranno essere spazzati e puliti gli ambienti destinati all'utilizzo dei visitatori;
- dovranno essere puliti, lavati e disinfettati tutti i servizi igienici a servizio dell'area;
- dovrà essere rimossa la spazzatura opportunamente differenziata;
- dovrà essere garantita l'immagine, il decoro e la pulizia delle aree esterne date in concessione;

Le attrezzature e i materiali di pulizia, nonché il materiale di consumo presso i servizi igienici (carta igienica, sapone liquido, sacchetti) saranno, a carico dell'Operatore Economico che si dovrà impegnare ad acquistare attrezzature e materiali di buona qualità. I materiali di pulizia utilizzati non dovranno essere corrosivi e infiammabili e dovranno comunque essere compatibili con la corretta osservanza di quanto disposto dal Decreto Legislativo n. 81 del 09.04.2008 e successive modificazioni e integrazioni introdotte, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro.

## **g. Gestione e manutenzione degli spazi esterni/pertinenze e dei manufatti**

L'Operatore Economico è tenuto ad eseguire le attività di manutenzione ordinaria, con particolare attenzione all'eliminazione tempestiva di condizioni di pericolo per persone e cose, di ambienti, locali e spazi aperti, recinzioni e pertinenze oggetto di concessione.

L'Operatore Economico dovrà garantire scrupolosamente lo stato di manutenzione ordinaria di tutti i manufatti edili e degli edifici in concessione presenti e delle pertinenze accessorie nell'ambito delle quali svolgerà le proprie attività.

Oggetto di concessione, oltre gli spazi di immediata pertinenza dei fabbricati, sono in particolare due aree (descritte nell'art. n. 3), rispettivamente:

- **Area n. 1.** Si estende per una superficie complessiva di circa 54.800 mq;
- **Area n. 2.** Si estende per una superficie pianeggiante che si estende per circa 13.000 mq;

Si precisa che all'interno dell'Area n. 1, sono presenti circa 300 piante di ulivo che rientrano all'interno di un sistema colturale più ampio, All'Operatore Economico è demandata l'attività di ordinaria manutenzione dell'impianto e la possibilità di operare attivamente solo a seguito della presentazione di un **Progetto agronomico di gestione** a firma di un tecnico qualificato da sottoporre alla approvazione preventiva dell'Amministrazione.

Analogamente deve intendersi nella disponibilità dell'Operatore Economico la struttura denominata Casa del Custode per la quale sarà necessario presentare un apposito progetto di utilizzo e valorizzazione che sarà necessario sottoporre alla approvazione preventiva dell'Amministrazione.

Restano a carico dell'Operatore Economico:

- la manutenzione ordinaria di tutti i muretti a secco presenti nelle aree date in concessione;
- il taglio dell'erba nelle aree di pertinenza, da effettuarsi almeno due volte/anno, rispettivamente, nel corso della stagione primaverile ed estiva e ogni qualvolta si verificano condizioni che possano compromettere la sicurezza dei luoghi;
- la regolare potatura e manutenzione delle alberature poste a margine delle aree lungo la viabilità di accesso alla Valle;
- la manutenzione ordinaria delle aree esterne, con l'eventuale ripristino di buche, asperità o criticità;

Sarà inoltre cura dell'Operatore Economico segnalare tempestivamente all'Amministrazione Comunale eventuali danneggiamenti al patrimonio affidato in concessione che dovessero verificarsi per cause non programmabili e imprevedibili.

L'Operatore Economico nelle dovute operazioni di manutenzione, potrà avvalersi di soggetti terzi anche per lo svolgimento di alcuni servizi quali, ad esempio, quelli relativi alla manutenzione del verde, delle piante e dei manufatti edili, di propria competenza, che richiedano il possesso di specifiche capacità tecniche o attrezzature, tenendo indenne il Comune di Oliena da ogni pretesa, azione o ragione che possa essere avanzata da terzi per mancato adempimento di obblighi contrattuali o per altre circostanze comunque

connesse con l'esecuzione dei lavori o forniture. Il Comune non assume responsabilità conseguenti ai rapporti dell'Operatore Economico con i suoi appaltatori, fornitori, prestatori d'opera e terzi in genere.

È facoltà dell'Amministrazione programmare, organizzare o patrocinare attività da svolgersi nei siti oggetto di affidamento, per le quali L'Operatore Economico può essere chiamato a collaborare compatibilmente con la normale azione di gestione.

#### ***h. Attività di valorizzazione, promozione e di marketing***

L'Operatore Economico è tenuto alla messa in atto di attività di valorizzazione e promozione dei beni oggetto del presente affidamento e più in generale del territorio, attraverso l'organizzazione laboratori didattici, convegni e attività ludiche, scientifiche e culturali.

L'Operatore Economico dovrà attivare, in accordo con l'Amministrazione comunale, adeguate forme di promozione e di marketing del patrimonio affidato, dei servizi e delle attività e dovranno, inoltre, essere intraprese iniziative volte alla promozione e valorizzazione dei beni identitari e paesaggistici presenti nel territorio comunale.

La finalità di connotare il patrimonio affidato per le sue qualità enogastronomiche, naturalistiche e culturali, deve favorire un'adeguata attività di promozione e di comunicazione che dovrà essere garantita dall'Operatore Economico sulla base del **Progetto Tecnico di Gestione** (di cui all'art. n. 5 del CSA) presentato in sede di gara.

L'Operatore Economico dovrà attivare, previo accordo con l'Amministrazione comunale, tutte le forme ritenute idonee di promozione e di valorizzazione dei beni, dei servizi e delle attività oggetto dell'appalto, promuovendo iniziative, attività e servizi in modo da raggiungere diversi target di utenza e di visitatori.

Le finalità di cui sopra saranno perseguite, tra le altre, dalle attività di Promozione on line: è fatto obbligo All'Operatore Economico attivare una presenza online efficace e costantemente aggiornata (sito web e social dedicati) che si integri con il sistema di promozione turistico culturale del territorio, contenente adeguate informazioni sui beni e sugli attrattori, la storia e i servizi offerti dal territorio.

#### **ART. n. 5      PROGETTO TECNICO DI GESTIONE**

##### **PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ**

L'Operatore Economico dovrà presentare all'Amministrazione comunale il Programma delle Attività che intende mettere in atto al fine di perseguire l'obiettivo dello sviluppo e promozione del territorio e in particolare dei beni affidati. I contenuti del programma delle attività e i suoi aggiornamenti saranno valutati dall'Amministrazione Comunale che potrà, entro e non oltre 30 giorni dal ricevimento delle proposte, segnalare All'Operatore Economico eventuali attività, manifestazioni e/o eventi ritenuti non conformi al presente Capitolato o non adeguati al contesto storico e culturale. L'Amministrazione comunale potrà chiedere All'Operatore Economico di stralciare dal programma le attività, manifestazioni e/o eventi ritenuti inopportuni o inadeguati.

All'interno del citato documento sarà indicata la calendarizzazione degli interventi che L'Operatore Economico intenderà realizzare dettagliando la programmazione delle attività relativa al primo anno e quelle relative al triennio immediatamente successivo.

Tale programmazione dovrà essere trasmessa, annualmente (entro e non oltre il mese di novembre di ogni anno).

## **PROGETTO TECNICO DI GESTIONE**

L'Operatore Economico è tenuto a redigere un Progetto Tecnico di Gestione all'interno del quale proporre annualmente all'Amministrazione comunale l'insieme delle attività, servizi, modalità di svolgimento, che intende porre in essere secondo un cronoprogramma previsionale.

L'Operatore Economico dovrà proporre nel Progetto Tecnico di gestione un adeguato utilizzo degli immobili in coerenza con le finalità relative alla conoscenza e valorizzazione del patrimonio affidato e nel pieno rispetto delle destinazioni d'uso.

All'interno di questo potranno essere proposte variazioni e migliorie al progetto di gestione, in modo da renderlo costantemente efficace ed attualizzarlo al verificarsi di specifiche condizioni di contesto.

Resta inteso che, L'Operatore Economico aggiudicatario, qualora si rendesse necessario al fine di assicurare il regolare e ottimale svolgimento dei servizi oggetto del presente capitolato, dovrà implementare arredi e attrezzature, che rimarranno di esclusiva proprietà del Comune alla scadenza contrattuale.

Tutte le migliorie proposte in sede di gara dall'Operatore Economico, allo scadere della concessione saranno acquisite dal Comune di Oliena senza che nulla L'Operatore Economico stesso abbia a pretendere.

Saranno inoltre definite all'interno di detto elaborato, la composizione della pianta organica (nominativi, mansioni e curriculum), i nominativi di Referente responsabile e Responsabile scientifico.

## **RELAZIONE PERIODICA DI RESOCONTO**

L'Operatore Economico dovrà trasmettere all'Amministrazione comunale, a cadenza trimestrale, un resoconto relativamente alla gestione del servizio affidato, all'interno del quale saranno descritte le attività di gestione e saranno indicati gli introiti dei servizi erogati ed, in particolare, un report delle attività offerte, sia direttamente sul sito che on line, quali: foresteria, area camper, area di sosta e bookshop, ovvero quelle informazioni necessarie per il monitoraggio da parte degli Uffici comunali competenti.

Dovranno essere riportati i dati estratti dal database dedicato alla gestione dei servizi offerti (in formato .xls e pdf), in particolare si dovrà dare indicazione su:

1. DATI STATISTICI ACCESSI AI SERVIZI (di cui all'art. 4 del presente CSA);
2. DATI PROVENTI ATTIVITÀ (di cui all'art. 4 del presente CSA);
  - Id operazione;
  - data e ora della transazione;
  - punto vendita/canale;
  - incasso contanti e totale operazioni POS;
  - dato aggregato del numero di persone che hanno avuto accesso alla struttura, con possibilità di suddivisione per tipologia di struttura e per fascia oraria;
  - riconducibilità dell'ingresso alla programmazione giornaliera della struttura, per tipologia di utente (evento per famiglie, laboratorio per bambini ecc.).
  - totale visitatori;

L'Amministrazione comunale potrà effettuare in qualsiasi momento opportune verifiche sulla corretta esecuzione del servizio di biglietteria, tramite il proprio personale.

#### **ART. n. 6 ATTIVITÀ SVOLTE DALL'OPERATORE ECONOMICO E/O DA SOGGETTI TERZI**

L'Operatore Economico resterà responsabile dell'acquisizione delle eventuali autorizzazioni, della programmazione e dello svolgimento di tutte le attività che saranno realizzate all'interno degli spazi affidati, anche di quelle organizzate da soggetti terzi di cui l'Operatore Economico dovesse avvalersi in determinate circostanze per la realizzazione di specifiche attività e/o eventi.

Le attività programmate dall'Operatore Economico devono avvenire nel rispetto della garanzia di accesso e fruizione dei beni oggetto di concessione:

- a) garanzia dell'accesso e della fruizione dell'area;
- b) organizzazione di attività ed eventi inerenti alla fruizione dell'area.

Ogni attività/servizio svolta da soggetti terzi su mandato dell'Operatore Economico dovrà essere autorizzata, previa richiesta formulata con congruo anticipo, dall'Amministrazione Comunale.

L'Operatore Economico è tenuto al rispetto e all'osservanza delle normative vigenti in materia di pubblici spettacoli per la realizzazione delle attività in concessione di cui si assume totalmente la responsabilità.

Nel caso in cui l'Operatore Economico per lo svolgimento di alcuni servizi di particolari capacità tecniche o attrezzature si avvalga di soggetti terzi, questi dovranno essere in possesso di capacità tecniche e di ordine generale ai sensi dell'art. 100 del D.Lgs. n. 36/2023, dovranno essere iscritti alla C.C.I.A.A. ed in regola con il pagamento dei contributi previdenziali e dotati dei necessari dispositivi di sicurezza.

L'Operatore Economico dovrà comunicare, preventivamente rispetto all'esecuzione degli interventi, la ragione sociale del soggetto terzo di cui intende avvalersi all'amministrazione Comunale.

#### **ART. n. 7 MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA**

L'Operatore Economico si impegna ad espletare l'attività nei modi e nelle condizioni previste nel presente capitolato, a tal fine saranno a carico dello stesso le spese di manutenzione ordinaria delle strutture, impianti e attrezzature, mentre restano a carico del Comune le spese di manutenzione straordinaria.

##### **Manutenzione ordinaria**

Si intende l'insieme delle azioni manutentive che hanno lo scopo di mantenere il bene oggetto dell'intervento manutentivo allo stato di buon funzionamento ovvero come risultava prima dell'insorgere dell'avaria, senza modificare o migliorare le funzioni del bene, né aumentarne il valore né migliorarne le prestazioni. Pertanto, risultano interventi di manutenzione ordinaria:

- demolizione e ricostruzione totale o parziale di pavimenti, sostituzione con medesimi materiali dei manti di copertura dei tetti;
- demolizione e ricostruzione totale e parziale di rivestimenti ed intonaci interni e loro coloritura;
- rifacimento o sostituzione di infissi interni ed esterni, questi ultimi se con le stesse caratteristiche precedenti;
- impianti per servizi accessori ad esempio di illuminazione, riscaldamento, climatizzazione che comunque non

comportino creazione di nuovi volumi tecnici fuori o entro terra;

- intonaci, rivestimenti e coloritura prospetti esterni purché eseguiti senza modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- riparazioni di sporgenze, sostituzioni tegole e serramenti;
- installazione di impianti solari, pompe di calore.

#### **Per manutenzione straordinaria**

Si intende un insieme di azioni straordinarie migliorative, preventive e correttive che aumentano il valore del bene e ne prolungano la longevità, ma non con lo scopo di mantenere nel tempo il livello di disponibilità del bene oggetto della manutenzione, compito assegnato alla manutenzione ordinaria. Ricadono tra gli interventi di manutenzione straordinaria:

- rifacimento o sostituzione di infissi esterni con caratteristiche diverse rispetto alle precedenti;
- opere accessorie in strutture esistenti che comunque non comportino aumenti di volume e di superfici utili (es: impianti di ascensori, scale di sicurezza, intercapedini, recinzioni ecc...);
- demolizione e ricostruzione, spostamento o costruzione di tramezzi interni per realizzazione di servizi (come realizzazione ed integrazione di bagni, cucine ecc...);
- rivestimenti e coloriture di prospetti esterni con modifiche ai preesistenti aggetti, ornamenti, materiali e colori;
- interventi su edifici esistenti inerenti a nuovi impianti, lavori, opere, installazioni relative alle energie rinnovabili ed alla conservazione ed al risparmio dell'energia;
- rifacimento di vespai, sostituzione di solai, costruzione di nuove recinzioni.

Resta inteso che qualsiasi eventuale intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria dovrà essere autorizzata dalle amministrazioni competenti considerata la specificità dei beni oggetto del presente capitolato.

#### **ART. n. 8 DURATA DELLA CONCESSIONE**

*Vecchia stesura: La concessione avrà la durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di consegna dei servizi. Allo scadere del periodo contrattuale, il Comune di Oliena si riserverà di estendere la concessione per un massimo di mesi 12 (dodici). (abrogato).*

***Nuova stesura: La concessione avrà la durata di anni 10 (dieci) decorrenti dalla data di consegna dei servizi. Allo scadere del periodo contrattuale, il Comune di Oliena potrà prorogare la concessione per il tempo strettamente necessario alla scelta del nuovo operatore economico.***

#### **ART. n. 9 CORRISPETTIVO PER LA CONCESSIONE E MODALITÀ DI PAGAMENTO**

Il Canone di concessione da corrispondere all'Amministrazione comunale è fissato in una quota parte fissa e una parte variabile in ragione dei proventi annui derivanti dai servizi offerti dall'Operatore Economico così come definiti all'interno del presente Capitolato in termini di:

1. Servizio di infopoint e Bookshop (come descritto all'art. 4 lett. c);
2. Servizi di assistenza al visitatore (per ciò che attiene quanto puntualmente specificato all'art. 4 lett. d), ovvero:

- a. Servizio di somministrazione di alimenti e bevande con uso cucina:
- b. Servizio di foresteria
- c. Servizi ai visitatori che fruiscono dell'area sosta camper o assimilati
- d. Servizi didattico-ambientali

3. Gestione dell'area Area di Sosta (come descritto all'art. 4 lett. e);

In particolare la parte variabile percentualmente oggetto di offerta, dovrà essere calcolata sulla base dei ricavi risultanti dal bilancio approvato del soggetto Gestore e relativo alle singole annualità in cui si sviluppa il presente appalto.

In tale fattispecie la parte fissa consta di € 9.000,00 annuali, cui va aggiunta la quota parte variabile da determinarsi come percentuale offerta in sede di gara sui proventi maturati dai servizi sopra descritti e certificati all'interno della Relazione Periodica di Resoconto (di cui all'art. n. 5 del presente CSA).

*Vecchia stesura: L'importo del presente affidamento è stato stimato in complessivi € 99.000,00 (parte fissa) per tutta la durata dell'appalto a cui va aggiunta la parte variabile. (abrogata)*

**Nuova stesura: L'importo del presente affidamento è stato stimato in complessivi € 90.000,00 (parte fissa) per tutta la durata dell'appalto a cui va aggiunta la parte variabile. (si consideri che l'importo a base d'asta è modificato in quanto la prima annualità non è dovuta);**

*Vecchia Stesura. La percentuale minima riferita alla parte variabile (introiti maturati dai servizi) è stabilita nel 15,00%. (abrogata)*

**Nuova stesura: La percentuale minima riferita alla parte variabile (profitti maturati dai servizi) è stabilita come segue:**

– **Percentuale stabilita per scaglioni applicata all'importo del profitto (non piu' fatturato) come stabilito:**

- **Profitto tra € 0,00 e € 19.999,99 = percentuale pari al 5,00%;**
- **Profitto tra € 20.000,00 e € 49.999,99 = percentuale pari al 6,00%;**
- **Profitto Imponibile tra € 50.000,00 e € 69.999,99 = percentuale pari al 8,00%**
- **Profitto superiore a € 70.000,00 = percentuale fissa pari al 10,00%;**

**L'importo derivato è da versarsi in rate semestrali posticipate al 30.06. e al 30.12. E' stabilito che l'importo da versare è obbligatorio al decorrere dal 3° anno di gestione.**

- **Esempio: Consegna del servizio al 30.04.2025 – decorrenza canone di concessione parte variabile dal 30.04.27.**

*Vecchia stesura: Il canone di concessione (parte fissa) è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati. (abrogato).*

**Nuova stesura: Il canone di concessione (parte fissa) è soggetto ad aggiornamento annuale, a decorrere dal secondo anno di concessione, sulla base del 100% della variazione dell'indice Istat dei prezzi al consumo delle famiglie di operai ed impiegati.**



L'aggiornamento annuo diverrà operante senza necessità di comunicazione alcuna, assumendo a riferimento il mese antecedente a quello di scadenza di ciascuna annata contrattuale. Gli immobili e le attrezzature vengono date in concessione nella consistenza e nello stato di fatto in cui si trovano al momento della pubblicazione del Bando – disciplinare e che l'aggiudicatario da atto di conoscere e accettare senza riserve, sin dalla partecipazione alla gara in seguito al sopralluogo effettuato.

Qualora da parte dell'Amministrazione Comunale vengano realizzati interventi di manutenzione straordinaria nel tempo che intercorre tra la conclusione della presente procedura di gara e l'effettivo avvio del servizio, lo stato di fatto della struttura verrà indicato nel verbale al momento della consegna degli immobili.

*Vecchia stesura; La modalità di corresponsione del canone di concessione, verrà concordato in sede di stipula del contratto tra le parti. (abrogato).*

***Nuova stesura: La corresponsione del canone di concessione (parte fissa) è da versarsi in rate semestrali posticipate al 30.06. e al 30.12. E' stabilito che l'importo da versare è obbligatorio al decorrere dal 2° anno di gestione.***

– ***Esempio: Consegna del servizio al 30.04.2025 – decorrenza canone di concessione parte fissa dal 30.04.2026.***

## **ART. n. 10    UTENZE**

Premesso che questa Amministrazione sta perfezionando un nuovo sistema di approvvigionamento idrico che consentirà un congruo utilizzo delle strutture oggetto del presente affidamento, si precisa che è, analogamente, in sede di definizione un servizio di fornitura di rete elettrica e dati all'interno della Valle di Lanaitho.

*Vecchia stesura: Sono a carico dell'Operatore Economico i costi di tutte le utenze relativi agli immobili. (abrogato).*

*Vecchia stesura: Resteranno altresì a carico dell'Operatore Economico ulteriori ed eventuali costi relativi ad attivazioni di utenze per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Capitolato Speciale. (abrogato).*

***Nuova stesura: Sono a carico dell'Operatore Economico tutti i costi relativi alle attivazioni di utenze per lo svolgimento delle attività oggetto del presente Capitolato Speciale.***

## **ART. n. 11    PERSONALE**

L'Operatore Economico all'interno del **Progetto Tecnico di Gestione** dovrà dare indicazione a riguardo della Pianta Organica del personale impiegato nella Gestione del servizio, ovvero:

- Qualifiche del personale;
- Mansioni;
- Orari di lavoro;
- Turnazioni;

Sarà facoltà dell'Operatore Economico stabilire l'organico e i turni di lavoro del personale addetto ai servizi oggetto del presente Capitolato, nell'ambito di una efficiente organizzazione del lavoro, nonché nel pieno rispetto dello standard di efficienza ed elevata qualità richiesti.

## **Referente Responsabile**

L'Operatore Economico è tenuto ad individuare e darne comunicazione all'Amministrazione Comunale un Referente Responsabile che dovrà occuparsi del coordinamento delle attività e dei servizi resi al pubblico e a sovrintendere alla gestione della sicurezza, coordinandosi con le figure professionali preposte nei vari ambiti di lavoro, si impegnerà inoltre ad effettuare il servizio di pronto intervento e integrazione dell'organico del personale, nel caso in cui detto personale non fosse sufficiente a garantire l'apertura delle strutture (es. malattia, ecc.).

Il Referente Responsabile dovrà assicurare la qualità dei servizi resi al pubblico e sarà tenuto a suggerire e predisporre, con il consenso dei competenti Uffici comunali, ogni intervento volto a migliorare la qualità di detti servizi.

L'Operatore Economico è tenuto a programmare, coordinare e mettere in atto la programmazione e dell'attuazione dei progetti di didattico ambientali (art. 4 lett. d) che verranno proposti su base annuale all'interno del Programma delle Attività (di cui all'art. n. 5) di concerto tra Amministrazione nel rispetto del contesto naturale nel quale queste si determinano.

## **Personale di servizio**

L'Operatore Economico aggiudicatario prima della stipula del contratto è tenuto a presentare all'Amministrazione Comunale:

- l'elenco nominativo del personale che intende impiegare corredato della qualifica e degli estremi delle posizioni assicurative e previdenziali;
- le copie dei contratti di lavoro stipulati.

Tale documentazione dovrà essere integrata ogni qualvolta si verificano modifiche dell'organico impiegato nel servizio.

L'Operatore Economico si obbliga:

- a comunicare qualsiasi modifica che possa intervenire nel sistema organizzativo di gestione dei servizi;
- a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica previste per i dipendenti dalla vigente normativa, con particolare riguardo a quanto previsto dalla legislazione vigente.

L'Operatore Economico ha l'obbligo di fornire all'Amministrazione Comunale, se richiesto, tutta la documentazione necessaria ad appurare l'effettività di tali ottemperanze.

L'Operatore Economico è obbligato ad applicare integralmente tutte le norme contenute nel contratto nazionale di lavoro e negli accordi integrativi, territoriali ed aziendali, per il settore di attività e per la località dove sono eseguite le prestazioni; è altresì responsabile in solido dell'osservanza delle norme anzidette da parte dei soggetti terzi da essa incaricati ed affidatari di eventuali servizi, nei confronti dei loro dipendenti, per le prestazioni rese nell'ambito della gestione degli stessi.

L'Operatore Economico è altresì obbligato a rispettare tutte le norme in materia retributiva, contributiva, previdenziale, assistenziale, assicurativa, sanitaria, di solidarietà paritetica previste per i dipendenti dalla vigente normativa, con particolare riguardo a quanto previsto dalla legislazione vigente.

Per ogni inadempimento rispetto agli obblighi di cui ai precedenti punti, accertato dagli Enti Competenti che ne richiedano il pagamento, l'Amministrazione Comunale effettuerà trattenute su qualsiasi eventuale credito maturato a favore dell'Operatore Economico per l'esecuzione delle prestazioni e procederà, in caso di crediti insufficienti allo scopo, all'escussione della garanzia fideiussoria.

L'Operatore Economico dovrà sostituire il personale inidoneo o colpevole di non avere ottemperato ai doveri di servizio e si impegnerà ad effettuare forme di richiamo e se nel caso sostituire i dipendenti che non dovessero osservare le disposizioni impartite e la condotta irreprensibile richiesta dal Comune di Oliena.

L'Operatore Economico dovrà garantire uno standard di comportamento da parte del personale impiegato, che dovrà ricomprendere:

- modi cortesi ed educati;
- rispetto del visitatore/utente;
- osservanza delle regole finalizzate a garantire l'efficienza e la qualità del servizio;
- attenzione all'etica del comportamento, anche in considerazione delle scolaresche che fruiranno dei servizi offerti.

Tutto il personale in servizio, oltre al rispetto degli obblighi di comportamento, dovrà indossare un abbigliamento sobrio, pulito, ordinato e decoroso, dovrà indossare almeno un indumento, adatto alla stagione che possa distinguere il personale in servizio da turisti visitatori. Inoltre, ciascun operatore dovrà essere dotato di apposito cartellino indicante la foto, le generalità e la qualifica.

L'appaltatore è tenuto a fornire ai propri dipendenti tutte le attrezzature, i dispositivi ed il vestiario rispondenti alle normative vigenti in materia di sicurezza,

## TITOLO II – NORME GENERALI

### ART. n. 12 SCIOPERO DEL PERSONALE DELL'OPERATORE ECONOMICO

In caso di sciopero L'Operatore Economico dovrà porre in atto tutte le misure dirette a consentire l'erogazione delle prestazioni indispensabili per garantire la continuità dei servizi oggetto del presente Capitolato Speciale.

In caso di inottemperanza la Committenza potrà procedere all'esecuzione d'ufficio dei servizi mancanti a causa dello sciopero, addebitando All'Operatore Economico il costo delle prestazioni non eseguite, attraverso l'escussione dell'importo dalla cauzione definitiva.

In ogni caso, lo sciopero dovrà essere comunicato all'Amministrazione Comunale da parte dell'Operatore Economico con un anticipo, se possibile, di almeno **sette giorni**.

### ART. n. 13 SERVIZIO CIVILE NAZIONALE, VOLONTARIATO E TIROCINANTI

È ammesso l'inserimento all'interno dei servizi oggetto del presente capitolato dei volontari del Servizio Civile nazionale, tirocinanti ecc.

La collaborazione delle suindicate persone, di ambo i sessi, è autorizzata a condizione che:

- L'attività di eventuali persone in servizio civile, volontari e tirocinanti, dovrà essere considerata aggiuntiva e non sostitutiva, rispetto a quella svolta dal personale impiegato dall'Operatore Economico, e restano a carico dell'Operatore Economico eventuali oneri di qualsivoglia natura.
- Qualora si intendano attivare progetti che prevedano l'impiego dei singoli cittadini tirocinanti, non afferenti ad organizzazioni di volontariato e/o associazioni, L'Operatore Economico è tenuto a garantire la necessaria copertura assicurativa.
- È altresì autorizzato l'inserimento, a scopo di tirocinio, di allievi frequentanti corsi di formazione, riconosciuti da Enti pubblici, per le figure professionali di qualifica corrispondente a quelle operanti nel servizio stesso.

### ART. n. 14 OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ DELL'OPERATORE ECONOMICO

L'Operatore Economico si impegna a non affidare alcuna prestazione relativa al presente Capitolato ad imprese che abbiano partecipato autonomamente alla procedura di gara per l'affidamento della concessione in oggetto.

L'Amministrazione Comunale resta completamente estranea alle attività oggetto della concessione. Inoltre, fermo restando l'obbligo tassativo per L'Operatore Economico di osservare scrupolosamente tutte le norme, prescrizioni di leggi e di regolamenti, ordini della competenti Autorità, già emanati o che potessero in prosieguo dell'affidamento essere emanati per la tutela ed il trattamento del personale dipendente, nonché altresì l'obbligo di applicare rigorosamente il trattamento normativo ed economico previsto dai contratti collettivi ed aziendali – rimane del tutto estranea ai rapporti tra L'Operatore Economico e il personale da lui dipendente, rapporti che concernono esclusivamente L'Operatore Economico stesso.

L'Operatore Economico dovrà garantire il corretto svolgimento dei servizi relativi alla gestione, alla manutenzione ordinaria e alla valorizzazione dei beni patrimoniali comunali oggetto della concessione e assumere tutti i necessari accorgimenti per espletare lo stesso nel pieno rispetto delle norme vigenti in materia e delle indicazioni riportate nel presente Capitolato Speciale.

È obbligo dell'Operatore Economico nello svolgimento della gestione di ispirarsi ai parametri e al livello qualitativo richiesto dall'Amministrazione Comunale, nel pieno rispetto di quanto stabilito nel presente Capitolato Speciale nonché di quanto proposto nel progetto presentato in sede di gara.

L'Operatore Economico è inoltre responsabile di tutti gli eventuali danni di qualunque natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone, e/o opere, materiali, etc. di proprietà dell'Amministrazione Comunale che a giudizio dell'Amministrazione risultassero causati dal suo personale dipendente, anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da non corretta custodia.

In ogni caso L'Operatore Economico dovrà provvedere tempestivamente e a proprie spese al risarcimento degli oggetti danneggiati e alla riparazione o sostituzione delle parti o delle intere strutture deteriorate.

Nel caso di verifica di responsabilità, con dolo o colpa, a carico dell'Operatore Economico per danni e/o furti di opere, materiali, etc. di proprietà dell'Amministrazione Comunale, quest'ultima si riserva la facoltà di recedere dal contratto, fatta salva l'eventuale responsabilità penale e senza pregiudizio per l'esercizio delle azioni risarcitorie.

Qualora nel corso dell'esecuzione dei servizi si verificano irregolarità, problemi o altri inconvenienti di qualsiasi natura, L'Operatore Economico dovrà darne tempestiva comunicazione all'Amministrazione Comunale e comunque prestarsi a tutti gli accertamenti del caso.

#### **ART. n. 15    ABBANDONO O SOSPENSIONE DEL SERVIZIO**

Al servizio oggetto di concessione viene riconosciuto il carattere di interesse pubblico. Per nessuna ragione esso potrà essere sospeso e/o abbandonato, salvo cause di forza maggiore.

Qualora L'Operatore Economico dovesse abbandonare, anche parzialmente, l'esecuzione del servizio in concessione o disdettare il contratto prima della scadenza convenuta senza giustificato motivo e giusta causa, il Comune può sostituirsi All'Operatore Economico per l'esecuzione d'ufficio a danno e spese dell'Operatore Economico stesso. Il Concedente tratterà la cauzione definitiva a titolo di penale.

#### **ART. n. 16    COMPORTAMENTI ILLECITI**

È tassativamente vietato mettere in atto attività o interventi che alterino lo stato di fatto dei beni affidati e delle loro pertinenze senza previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione comunale.

Sono considerati comportamenti illeciti anche quelli che dovessero essere effettuati dai visitatori sia per arrecare danno all'ambiente naturale, alla vegetazione e ai manufatti edili, sia per arrecare disturbo ad altri, sia per commettere atti contrari alla decenza e alla civile educazione durante la permanenza dentro le aree affidate.

L'Operatore Economico sarà responsabile di eventuali danni derivanti da comportamenti illeciti di terzi che dovessero recare danno a persone e a cose.

#### **ART. n. 17    VERIFICHE E CONTROLLI SULLO SVOLGIMENTO DEL SERVIZI**

L'Amministrazione Comunale si riserva, con ampia e insindacabile facoltà e senza che L'Operatore Economico nulla possa eccepire, di effettuare verifiche, controlli di rispondenza di qualità e accertamenti sulla corretta gestione dell'attività e sulla perfetta osservanza e conformità delle prestazioni rese rispetto alle disposizioni prescritte nel presente Capitolato Speciale.

L'Operatore Economico dovrà rendersi disponibile ad esibire tutta la documentazione eventualmente richiesta

dall'Amministrazione Comunale ai fini delle verifiche e dei controlli volti alla dimostrazione della correttezza gestionale.

Qualora dal controllo sulle prestazioni effettuate dovessero risultare delle difformità rispetto a quanto disposto dal presente capitolato, nonché alle modalità di svolgimento dell'attività nel rispetto delle esigenze manifestate dalla Committenza nel presente Capitolato, di ottenere servizi improntati ad alti standard di qualità, o difformità rispetto al successivo contratto, L'Operatore Economico dovrà provvedere ad eliminare le disfunzioni rilevate nei termini indicati nella formale contestazione effettuata, pena l'applicazione delle penalità di cui al successivo articolo 21.

L'Operatore Economico durante lo svolgimento dell'attività di gestione dovrà tener conto di osservazioni, chiarimenti, suggerimenti e richieste formulate dall'Amministrazione Comunale e, all'occorrenza, apportate le necessarie integrazioni e/o modifiche.

I danni derivanti dal non corretto espletamento della gestione, o comunque collegabili a cause da esso dipendenti, per i quali venisse richiesto il risarcimento all'Amministrazione Comunale o a terzi, saranno assunti dall'Operatore Economico a suo totale carico, senza riserve o eccezioni.

#### **ART. n. 18    NORME PER LA SICUREZZA, PREVENZIONE INFORTUNI, VINCOLI ED AUTORIZZAZIONI**

L'Operatore Economico dovrà garantire, sotto la propria responsabilità, l'integrale rispetto e osservanza delle vigenti normative in materia di sicurezza ed igiene del lavoro per l'esecuzione del contratto oggetto del presente Capitolato Speciale.

Prima dell'inizio delle attività di cui al presente Capitolato Speciale dovrà effettuarsi un sopralluogo per la comunicazione dei rischi: il verbale di sopralluogo dovrà essere redatto e sottoscritto congiuntamente prima dell'inizio dei servizi oggetto del contratto.

Il Documento Unico di Valutazione del Rischio (DVR), relativo ai servizi oggetto della presente concessione dovrà essere opportunamente integrato a seguito del sopralluogo di cui sopra.

L'Operatore Economico del servizio oggetto del presente Capitolato Speciale, in qualità di Datore di lavoro, si impegna:

- a garantire lo svolgimento delle attività nel rispetto delle norme di legge sulla sicurezza e salute dei lavoratori;
- a predisporre la documentazione prevista dal D. Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- a prevedere gli oneri derivanti dagli adempimenti di legge in materia di sicurezza nei luoghi di lavoro;
- a prevedere una corretta comunicazione/informazione rivolta a terzi e visitatori in relazione ad eventuali rischi o pericoli, ovvero in relazione agli aspetti afferenti la tutela ambientale.

#### **ART. n. 19    GARANZIA DEFINITIVA**

L'aggiudicatario dovrà rilasciare, ai sensi dell'art. 117 del D.Lgs. n. 36/2023, una cauzione definitiva pari al 10% dell'importo contrattuale, salvo la necessità di aumentare tale percentuale e relativa somma, ai sensi dell'articolo succitato comma 1 del medesimo decreto legislativo.

La stazione appaltante ha il diritto di valersi della cauzione, nei limiti dell'importo massimo garantito, per l'eventuale maggiore spesa sostenuta per il completamento dei servizi nel caso di risoluzione del contratto disposta in danno dell'esecutore e ha il diritto di valersi della cauzione per provvedere al pagamento di quanto

dovuto dall'esecutore per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori comunque presenti nei luoghi dove viene prestato il servizio. La stazione appaltante può incamerare la garanzia per provvedere al pagamento di quanto dovuto dal soggetto aggiudicatario per le inadempienze derivanti dalla inosservanza di norme e prescrizioni dei contratti collettivi, delle leggi e dei regolamenti sulla tutela, protezione, assicurazione, assistenza e sicurezza fisica dei lavoratori addetti all'esecuzione dell'appalto.

La mancata costituzione della garanzia determina la decadenza dell'affidamento e l'acquisizione della cauzione provvisoria presentata in sede di offerta da parte della stazione appaltante, che aggiudica l'appalto o la concessione al concorrente che segue nella graduatoria.

La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

In caso di raggruppamenti temporanei le garanzie fideiussorie e le garanzie assicurative sono presentate, su mandato irrevocabile, dalla mandataria in nome e per conto di tutti i concorrenti ferma restando la responsabilità solidale tra le imprese.

## **ART. n. 20    GARANZIE**

Polizza di assicurazione ai sensi dell'art. 117 comma 10, del D.Lgs. n° 36/2023 che copre i danni subiti dalla stazione appaltante a causa del danneggiamento o della distruzione totale o parziale di impianti ed opere preesistenti.

L'Operatore Economico, prima di dare corso all'esecuzione del contratto, dovrà dare dimostrazione di essere provvisto di una polizza assicurativa, totalmente esente da franchigia e di durata corrispondente a quella del servizio, per la responsabilità civile per danni e per i rischi che possano derivare dall'esecuzione dello stesso, con i seguenti massimali:

- **responsabilità civile terzi – RCT- per un massimale di almeno € 1.500.000,00;**
- **responsabilità civile obbligatoria prestatori di lavoro – RCO - per l'attività in oggetto, per un massimale di almeno € 500.000,00;**
- **rischio locativo per un massimale di almeno € 1.000.000,00, con primaria compagnia di assicurazioni, che sarà acquisita a corredo del contratto di servizio che sarà stipulato a seguito dell'aggiudicazione definitiva.**

Le polizze dovranno contenere espressa rinuncia da parte della compagnia assicuratrice ad ogni rivalsa nei confronti dell'amministrazione comunale per tutti i rischi, nessuno escluso, derivanti dall'attività di gestione della concessione.

L'aggiudicatario si impegna ad inviare copia delle suddette polizze cinque giorni prima della data fissata per la stipula del contratto. I servizi in affidamento non possono essere avviati prima della consegna e della verifica della correttezza, a cura degli uffici comunali competenti, delle polizze assicurative sopraccitate. La copertura assicurativa sopra detta deve essere mantenuta per tutta la durata dell'affidamento.

Eventuali variazioni delle polizze devono essere preventivamente autorizzate dal Comune di Oliena.

## **ART. n. 21 INADEMPIENZE**

L'Amministrazione Comunale, sulla base di quanto disposto al precedente art. 17 "Verifiche e controlli sullo svolgimento del servizio", effettuerà mediante il proprio personale i controlli e gli accertamenti ivi individuati.

Qualora l'Amministrazione Comunale riscontrasse il mancato rispetto degli obblighi contrattuali o di quelli derivanti dall'offerta presentata, L'Operatore Economico potrà incorrere nel pagamento di penali, secondo le modalità di cui al successivo articolo.

## **ART. n. 22 PENALI, RISOLUZIONE E RECESSO**

Il Comune di Oliena, a tutela della qualità del servizio e della sua scrupolosa conformità alle norme di legge e contrattuali, si riserva di applicare sanzioni pecuniarie in ogni caso di verificata violazione di tali norme, secondo il principio della progressione ai sensi dell'art. 126, c. 1, d.lgs. 31 marzo 2023, n. 36.

La sanzione sarà applicata dopo formale contestazione ed esame delle eventuali controdeduzioni dell'Operatore Economico, le quali devono pervenire entro 15 giorni dalla data della contestazione.

Le non conformità elevate hanno valore di contestazione formale, prevedendo la possibilità, da parte dell'Operatore Economico, di far constare immediatamente le proprie osservazioni, di valore equivalente alle controdeduzioni, ferma restando, in ogni caso, la possibilità di controdedurre secondo la procedura ordinaria. Qualora la violazione riscontrata risulti di lieve entità e non abbia provocato alcuna conseguenza, potrà essere comminato un semplice richiamo.

Il citato comma 1 dell'art. 126 del Codice recita: *I contratti di appalto prevedono penali per il ritardo nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali da parte dell'appaltatore commisurate ai giorni di ritardo e proporzionali rispetto all'importo del contratto o delle prestazioni contrattuali. Le penali dovute per il ritardato adempimento sono calcolate in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, da determinare in relazione all'entità delle conseguenze legate al ritardo, e non possono comunque superare, complessivamente, il 10 per cento di detto ammontare netto contrattuale.*

Nel definire la misura delle penali da ritardo nell'inadempimento, la stazione appaltante è tenuta a calcolare le penali in misura giornaliera compresa tra lo 0,3 per mille e l'1 per mille dell'ammontare netto contrattuale, indicando la motivazione della misura percentuale prescelta in relazione all'entità delle conseguenze legale al ritardo.

L'ammontare complessivo delle penali applicate all'appaltatore non potrà comunque superare il 10 per cento (10%) dell'ammontare netto contrattuale.

## **ART. n. 23 DECADENZA**

Possono costituire causa di decadenza dall'affidamento i seguenti casi:

- a) abbandono del servizio senza giustificato motivo;
- b) fallimento dell'Operatore Economico o notevole diminuzione delle capacità tecnico-finanziaria e/o patrimoniale nella struttura imprenditoriale dello stesso;
- c) le seguenti inadempienze agli obblighi contrattuali:
  - prestazione del servizio oggetto del presente appalto eseguite in modo irregolare;



- mancato utilizzo delle figure professionali adeguate;
- impiego di personale non in possesso delle competenze professionali necessarie;
- mancato rispetto del rapporto numerico fra utenti e operatori stabilito dalla normativa in vigore;
- interruzioni del servizio per il mancato adempimento degli obblighi a carico dell'Operatore Economico;
- mancato reintegro della cauzione, quando previsto nel presente capitolato;

d) inadempimenti di anche uno solo degli obblighi indicati nel presente capitolato.

L'Ente potrà, comunque, risolvere il contratto in caso di inadempienze giudicate gravi, tali da rendere impossibile la prosecuzione del servizio, provvedendo direttamente alla continuazione dello stesso, dopo aver redatto apposito verbale di consistenza e senza pregiudizio per eventuali rifusioni di danni.

La pronuncia di decadenza dell'affidamento sarà effettuata dall'Ente concedente con provvedimento deliberativo che sarà notificato al domicilio dell'Operatore Economico.

#### **ART. n. 24 RISOLUZIONE DEL CONTRATTO DA PARTE DELLA COMMITTENZA**

È facoltà dell'Amministrazione Comunale risolvere di diritto il contratto ai sensi degli artt. 1453 – 1454 del Codice Civile, previa diffida ad adempiere ed eventuale conseguente esecuzione d'ufficio, a spese dell'Operatore Economico, qualora lo stesso non adempia agli obblighi assunti con la stipula del contratto con la perizia e la diligenza richiesta nella fattispecie, ovvero per gravi e/o reiterate violazioni degli obblighi contrattuali o per gravi e/o reiterate inosservanze delle disposizioni legislative e regolamentari, ovvero ancora qualora siano state riscontrate irregolarità non tempestivamente sanate che abbiano causato un disservizio per l'Amministrazione Comunale, ovvero vi sia stato grave inadempimento dell'Operatore Economico nell'espletamento del servizio in parola mediante subappalto non autorizzato, associazione in partecipazione, cessione anche parziale del contratto.

Costituiscono motivo di risoluzione di diritto del contratto, ai sensi dell'art. 1456 c.c. (Clausola risolutiva espressa), le seguenti fattispecie:

- a) sopravvenuta causa di esclusione di cui all'art. 94, 95, 96, 97 e 98 del D. Lgs. 36/2023;
- b) grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni, errore grave nell'esercizio delle attività, nonché violazioni alle norme in materia di sicurezza o ad ogni altro obbligo previsto dal contratto di lavoro e violazioni alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali;
- c) falsa dichiarazione o contraffazione di documenti nel corso dell'esecuzione delle prestazioni.

Nelle ipotesi di cui al comma precedente il contratto sarà risolto di diritto con effetto immediato a seguito della dichiarazione dell'Amministrazione Comunale, in forma di lettera raccomandata, di volersi avvalere della clausola risolutiva.

La risoluzione del contratto non pregiudica in ogni caso il diritto dell'Amministrazione Comunale al risarcimento dei danni subiti a causa dell'inadempimento.

Costituiranno inoltre ipotesi di risoluzione di diritto ai sensi degli artt. 1453-1454 c.c. le seguenti:

- a) applicazioni delle penali previste all'Art. 21;

- b) dopo tre contestazioni e in assenza di giustificazioni ritenute valide dall'Amministrazione, ferma restando l'applicazione delle penali previste all'Art. 21;
- c) transazioni di cui alla presente concessione non eseguite avvalendosi di Istituti Bancari o della Società Poste Italiane S.p.A., o degli altri strumenti idonei a consentire la piena tracciabilità dell'operazione, ai sensi del comma 9 bis dell'art. 3 della legge n. 136/2010;
- d) inadempienze gravi degli obblighi contrattuali che si protraggano oltre il termine perentorio assegnato dall'Amministrazione Comunale All'Operatore Economico per porre fine all'inadempimento;
- e) inadempienze agli obblighi contrattuali previsti dall'articolo sulle "Assicurazioni" del Capitolato Speciale verso la Società assicuratrice derivanti dalle condizioni contenute nelle polizze tali da avere causato l'inefficacia delle stesse verso l'assicurato e quindi impedito il risarcimento dei danni subiti dal Comune, diversamente coperti dalle polizze stesse;
- f) mancata osservanza delle norme sulla sicurezza;
- g) evidente mancato raggiungimento degli standard qualitativi;
- h) mancato rispetto della destinazione d'uso dei beni in concessione;
- i) revoca delle licenze/autorizzazioni necessarie per la realizzazione delle attività sulla base del progetto di gestione presentato dall'Operatore Economico in sede di gara.
- j) in caso di esito interdittivo delle informative antimafia emesse dalla Prefettura per il contraente, e qualora emerga, per quanto possa occorrere, l'impiego di manodopera con modalità irregolari o il ricorso a forme di intermediazione abusiva per il reclutamento della stessa;
- k) in caso di inosservanza degli impegni di comunicazione alla Prefettura di ogni illecita richiesta di danaro, prestazione o altre utilità nonché offerta di protezione o ogni illecita interferenza avanzata prima della gara e/o dell'affidamento ovvero nel corso dell'esecuzione dei servizi nei confronti di un proprio rappresentante, agente o dipendente, e di ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella esecuzione del contratto, e di cui lo stesso venga a conoscenza.

Nei casi a), b), c), d), e), f) e g) di cui sopra l'Amministrazione Comunale procederà alla contestazione degli addebiti e fisserà un termine perentorio, non inferiore a giorni 15 (quindici), entro il quale L'Operatore Economico dovrà uniformarsi agli standard richiesti ovvero agli obblighi normativi e/o contrattuali: la contestazione verrà effettuata con lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

Il contratto si intenderà risolto di diritto alla scadenza del termine prefissato, in mancanza di tempestivo integrale adempimento. Al fine di recuperare penalità, spese e danni l'Amministrazione Comunale potrà rivalersi su eventuali crediti dell'Operatore Economico, nonché sulla cauzione senza necessità di diffide o di autorizzazione dell'Operatore Economico. In tutti i casi di risoluzione anticipata del contratto l'Amministrazione Comunale effettuerà, tramite propri periti, una stima dei beni e servizi forniti e dei beni e servizi da fornire e valuterà l'entità del danno subito.

Tale accertamento potrà essere, se richiesto, eseguito in contraddittorio con rappresentanti dell'Operatore Economico e le risultanze dello stesso verranno verbalizzate e sottoscritte dai presenti. Le spese occorrenti per l'eventuale risoluzione del contratto e consequenziali alla stessa saranno a totale ed esclusivo carico

dell'Operatore Economico. In caso di risoluzione contrattuale, l'Amministrazione Comunale procederà all'incameramento della cauzione definitiva, salvo il diritto al risarcimento di tutti i danni eventualmente patiti dall'Amministrazione stessa, ivi compresa l'eventuale esecuzione in danno.

#### **ART. n. 25    MODALITÀ DEL PROVVEDIMENTO DI RISOLUZIONE**

La risoluzione del contratto viene disposta con provvedimento dello stesso organo che ha approvato l'aggiudicazione del contratto stesso. Della emissione di tale provvedimento è data comunicazione All'Operatore Economico con notifica a mezzo di lettera raccomandata con avviso di ricevimento.

#### **ART. n. 26    EFFETTI DELLA RISOLUZIONE**

Con la risoluzione del contratto sorge nell'Amministrazione il diritto di affidare a terzi la concessione del servizio, in danno dell'Operatore Economico inadempiente. L'affidamento a terzi viene notificato All'Operatore Economico inadempiente nelle forme prescritte, indicazione dei nuovi termini di esecuzione dei servizi affidati e degli importi relativi. All'Operatore Economico inadempiente sono addebitate le spese sostenute in più dall'Amministrazione rispetto a quelle previste dal contratto risolto.

Esse sono prelevate dal deposito cauzionale, e ove questo non sia sufficiente, da eventuali crediti dell'Operatore Economico inadempiente. Nel caso di minore spesa, nulla compete All'Operatore Economico inadempiente.

L'esecuzione in danno non esime L'Operatore Economico dalle responsabilità, civili e penali, in cui la stessa possa incorrere a norma di legge per i fatti che hanno motivato la risoluzione.

#### **ART. n. 27    RECESSO UNILATERALE DELLE PARTI**

Dal 24° mese in poi L'Operatore Economico potrà recedere dal contratto, con preavviso di almeno 12 mesi da comunicare mediante lettera raccomandata, fermo restando l'obbligo di corrispondere i compensi dovuti per l'intero periodo di preavviso.

L'Amministrazione Comunale potrà recedere unilateralmente dal contratto qualora dalle valutazioni gestionali risultasse un esito negativo tale da pregiudicare il prosieguo della gestione in autonomia da parte dell'Operatore Economico.

L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, la facoltà di recedere unilateralmente dal contratto per motivate ragioni sulla base del sopravvenuto interesse pubblico o di sopraggiunte disposizioni legislative, regolamentari, ivi compresi i limiti imposti per la spesa corrente e/o esigenze di bilancio.

#### **ART. n. 28    INFORMATIVA PER IL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. n. 196/03, si informa che il trattamento dei dati personali conferiti nell'ambito della procedura di aggiudicazione dei servizi, o comunque raccolti dall'Amministrazione a tale scopo, è finalizzato unicamente all'espletamento della predetta procedura, nonché delle attività ad essa correlate e conseguenti.

In relazione alle descritte finalità, il trattamento dei dati personali avviene mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità predette e, comunque, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza dei dati stessi.

Il trattamento dei dati giudiziari è effettuato esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa in materia di acquisizione di beni e servizi; il conferimento dei dati è necessario

per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità richiesti per la partecipazione alla procedura nel cui ambito i dati stessi sono acquisiti; pertanto, la loro mancata indicazione può precludere l'effettuazione della relativa istruttoria.

Potranno venire a conoscenza dei suddetti dati personali:

- soggetti esterni, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte della Commissione;
- altre Amministrazioni pubbliche, cui i dati potranno essere comunicati per adempimenti procedimentali;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara, secondo le modalità e nei limiti di quanto previsto dalla vigente normativa in materia;
- legali incaricati per la tutela dell'Agenzia in sede giudiziaria.

I diritti dell'interessato sono disciplinati dall'art. 7 del D.Lgs. n. 196/03. In particolare, l'interessato ha il diritto di ottenere la conferma dell'esistenza o meno dei propri dati e di conoscerne il contenuto e l'origine, di verificarne l'esattezza o chiederne l'integrazione o l'aggiornamento, oppure la rettificazione; ha altresì il diritto di chiedere la cancellazione, la trasformazione in forma anonima o il blocco dei dati trattati in violazione di legge, nonché di opporsi in ogni caso, per motivi legittimi, al loro trattamento.

#### **ART. n. 29    LICENZE E AUTORIZZAZIONI**

Le licenze e/o autorizzazioni relative alle attività di cui al presente Capitolato Speciale saranno, per la durata della gestione, a carico dell'Operatore Economico e ad esso intestate.

L'Operatore Economico si impegna a presentare entro 15 giorni dalla stipula del contratto, e comunque prima dell'inizio dell'attività le necessarie domande ai relativi Uffici competenti.

Tali licenze e/o autorizzazioni si intendono automaticamente revocate in caso di risoluzione anticipata della concessione.

L'Operatore Economico assume verso l'Amministrazione Comunale piena responsabilità sull'osservanza di tutte le norme che disciplinano la gestione delle attività commerciali previste nel presente Capitolato Speciale.

#### **ART. n. 30    STIPULA DEL CONTRATTO E SPESE CONTRATTUALI**

Tutte le spese contrattuali inerenti e conseguenti alla concessione di cui al presente Capitolato Speciale sono a completo carico dell'Operatore Economico.

#### **ART. n. 31    CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, dall'interpretazione, esecuzione, scioglimento del contratto e del sotteso rapporto giuridico con esso dedotto, saranno devolute all' Autorità Giudiziaria territorialmente competente.

#### **ART. n. 32    DISPOSIZIONI FINALI**

Per quanto non contemplato nel presente capitolato speciale d'appalto e nel bando di gara, si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti.

## TITOLO III – NORME SPECIFICHE

### ART. n. 33 AVVALIMENTO

#### **Non può essere oggetto di avvalimento l'iscrizione ai sensi dell'art.100 comma 3 del D.Lgs. n° 36/2023.**

Ai sensi dell'art. 104 del D.Lgs. n° 36/2023 è autorizzato il ricorso all'avvalimento. 1. L'avvalimento è il contratto con il quale una o più imprese ausiliarie si obbligano a mettere a disposizione di un operatore economico che concorre in una procedura di gara dotazioni tecniche e risorse umane e strumentali per tutta la durata dell'appalto. Il contratto di avvalimento è concluso in forma scritta a pena di nullità con indicazione specifica delle risorse messe a disposizione dell'operatore economico. Il contratto di avvalimento è normalmente oneroso, salvo che risponda anche a un interesse dell'impresa ausiliaria, e può essere concluso a prescindere dalla natura giuridica dei legami tra le parti.

2. Qualora il contratto di avvalimento sia concluso per acquisire un requisito necessario alla partecipazione a una procedura di aggiudicazione di un appalto di servizi, esso ha per oggetto le dotazioni tecniche e le risorse che avrebbero consentito all'operatore economico di ottenere l'attestazione di qualificazione richiesta.

3. Qualora il contratto di avvalimento sia stipulato con impresa ausiliaria in possesso di autorizzazione o altro titolo abilitativo richiesto per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione ai sensi dell'articolo 100, comma 3, o con un soggetto in possesso di titoli di studio o professionali necessari all'esecuzione della prestazione oggetto dell'appalto, i lavori o i servizi sono eseguiti direttamente dall'impresa ausiliaria. Si applicano le disposizioni in materia di subappalto.

4. L'operatore economico allega alla domanda di partecipazione il contratto di avvalimento in originale o copia autentica, specificando se intende avvalersi delle risorse altrui per acquisire un requisito di partecipazione o per migliorare la propria offerta, e allega, nel caso di cui al comma 2, la certificazione rilasciata dalla SOA o dall'ANAC. L'impresa ausiliaria è tenuta a dichiarare alla stazione appaltante:

- a) di essere in possesso dei requisiti di ordine generale di cui al Capo II del presente Titolo;
- b) di essere in possesso dei requisiti di cui all'articolo 100 per i servizi e le forniture;
- c) di impegnarsi verso l'operatore economico e verso la stessa stazione appaltante a mettere a disposizione per tutta la durata dell'appalto le risorse oggetto del contratto di avvalimento.

In caso di dichiarazioni mendaci, fermo restando l'applicazione dell'articolo 96, comma 15, nei confronti dei sottoscrittori, la stazione appaltante assegna all'operatore economico concorrente un termine, non superiore a dieci giorni, per indicare un'altra impresa ausiliaria idonea, purché la sostituzione dell'impresa ausiliaria non conduca a una modifica sostanziale dell'offerta dell'operatore economico. Nel caso di mancato rispetto del termine assegnato, la stazione appaltante esclude l'operatore economico.

6. La stazione appaltante verifica se l'impresa ausiliaria è in possesso dei requisiti dichiarati con le modalità di cui agli articoli 91 e 105, quest'ultimo con riguardo ai mezzi di prova e al registro online, e se sussistono cause di esclusione ai sensi del Capo II del presente Titolo. La stazione appaltante consente all'operatore economico di sostituire i soggetti che non soddisfano un pertinente criterio di selezione o per i quali sussistono motivi di esclusione.

7. L'operatore economico e l'impresa ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della stazione appaltante

in relazione alle prestazioni oggetto del contratto. Gli obblighi previsti dalla normativa antimafia a carico dell'operatore economico si applicano anche nei confronti del soggetto ausiliario, in ragione dell'importo dell'appalto posto a base di gara.

8. Il contratto è in ogni caso eseguito dall'impresa che partecipa alla gara, alla quale è rilasciato il certificato di esecuzione, salvo quanto previsto dal comma 3.

9. In relazione a ciascun affidamento la stazione appaltante in corso d'esecuzione effettua le verifiche sostanziali circa l'effettivo possesso dei requisiti e delle risorse oggetto dell'avvalimento da parte dell'impresa ausiliaria, nonché l'effettivo impiego delle risorse medesime nell'esecuzione dell'appalto. A tal fine il RUP accerta in corso d'opera che le prestazioni oggetto di contratto siano svolte direttamente dalle risorse umane e strumentali dell'impresa ausiliaria che il titolare del contratto utilizza in adempimento degli obblighi derivanti dal contratto di avvalimento. Ha, inoltre, l'obbligo di inviare ad entrambe le parti del contratto di avvalimento le comunicazioni ai sensi dell'articolo 29 e quelle inerenti all'esecuzione dei lavori. La stazione appaltante trasmette all'Autorità tutte le dichiarazioni di avvalimento, indicando altresì l'aggiudicatario, per l'esercizio della vigilanza, e per la prescritta pubblicità.

10. L'avvalimento non è ammesso per soddisfare il requisito dell'iscrizione all'Albo nazionale dei gestori ambientali di cui all'articolo 212 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152.

11. Nel caso di appalti di servizi, le stazioni appaltanti possono prevedere nei documenti di gara che taluni compiti essenziali, ivi comprese le opere per le quali sono necessari lavori o componenti di notevole contenuto tecnologico o di rilevante complessità tecnica, quali strutture, impianti e opere speciali, siano direttamente svolti dall'offerente o, nel caso di un'offerta presentata da un raggruppamento di operatori economici, da un partecipante al raggruppamento.

12. Nei soli casi in cui l'avvalimento sia finalizzato a migliorare l'offerta, non è consentito che partecipino alla medesima gara l'impresa ausiliaria e quella che si avvale delle risorse da essa messe a disposizione.

**Non può essere oggetto di avvalimento l'iscrizione ai sensi dell'art.100 comma 3 del D.Lgs. n° 36/2023.**

## **ART. n. 34    FORME DI PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla presente gara i soggetti di cui all'art. 65 del D.lgs. n° 36/2023:

Ai sensi dell'art. 65 del D.lgs. n° 36/2023 sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento gli operatori economici di cui all'articolo 1, lettera l), dell'allegato I.1, nonché gli operatori economici stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.

2. Rientrano nella definizione di operatori economici:

a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative;

b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909, n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577;

c) i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985, n. 443;

d) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro; i consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi,

abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;

e) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti o costituendi dai soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti;

f) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'articolo 2602 del codice civile, costituiti o costituendi tra i soggetti di cui alle lettere a), b), c) e d) del presente comma, anche in forma di società ai sensi dell'articolo 2615-ter del codice civile;

g) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'articolo 3, comma 4-ter, del decreto-legge 10 febbraio 2009, n. 5, convertito, con modificazioni, dalla legge 9 aprile 2009, n. 33;

h) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del decreto legislativo 23 luglio 1991, n. 240.

#### Consorzi non necessari

I requisiti di capacità tecnica e finanziaria per l'ammissione alle procedure di affidamento dei soggetti di cui agli articoli 65, comma 2, lettere b), c) e d), e 66, comma 1, lettera g), sono disciplinati dal regolamento di cui all'articolo 100, comma 4.

2. L'allegato II.12 disciplina, nelle more dell'adozione del regolamento di cui all'articolo 100, comma 4, la qualificazione degli operatori economici, fermo restando che per i consorzi di cui all'articolo 65, comma 2, lettera d):

a) per gli appalti di servizi e forniture, i requisiti di capacità tecnica e finanziaria sono computati cumulativamente in capo al consorzio ancorché posseduti dalle singole imprese consorziate;

b) per gli appalti di lavori, i requisiti di capacità tecnica e finanziaria per l'ammissione alle procedure di affidamento sono posseduti e comprovati dagli stessi sulla base delle qualificazioni possedute dalle singole imprese consorziate.

3. Per gli operatori di cui agli articoli 65, comma 2, lettere c) e d) e 66, comma 1, lettera g), i requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95 sono posseduti sia dalle consorziate esecutrici che dalle consorziate che prestano i requisiti. Le autorizzazioni e gli altri titoli abilitativi per la partecipazione alla procedura di aggiudicazione ai sensi del comma 3 dell'articolo 100 sono posseduti, in caso di lavori o di servizi, dal consorzio esecutore.

4. I consorzi stabili di cui agli articoli 65, comma 2, lettera d), e 66, comma 1, lettera g), eseguono le prestazioni o con la propria struttura o tramite i consorziati indicati in sede di gara senza che ciò costituisca subappalto, ferma la responsabilità solidale nei confronti della stazione appaltante. L'affidamento delle prestazioni da parte dei soggetti di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b) e c), ai propri consorziati non costituisce subappalto. I consorzi, di cui agli articoli 65, comma 2, lettera d) e 66, comma 1, lettera g), indicano in sede di offerta per quali consorziati il consorzio concorre. La partecipazione alla gara in qualsiasi altra forma da parte del consorzio designato dal consorzio offerente determina l'esclusione del medesimo se sono integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d), sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali, fatta salva la facoltà di cui all'articolo 97.



5. I consorzi di cooperative possono partecipare alla procedura di gara, fermo restando il disposto degli articoli 94 e 95, utilizzando requisiti propri e, nel novero di questi, facendo valere i mezzi nella disponibilità delle cooperative che li costituiscono.

6. Per i lavori, ai fini della qualificazione di cui all'articolo 100, nell'allegato II.12 sono stabiliti i criteri per l'imputazione delle prestazioni eseguite al consorzio stabile o ai singoli consorziati che le eseguono. In caso di scioglimento del consorzio stabile per servizi e forniture ai consorziati sono attribuiti pro quota i requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi maturati a favore del consorzio e non assegnati in esecuzione ai consorziati. Le quote di assegnazione sono proporzionali all'apporto reso dai singoli consorziati nell'esecuzione delle prestazioni nel quinquennio antecedente.

7. Possono essere oggetto di avvalimento solo i requisiti maturati dallo stesso consorzio.

(Raggruppamenti temporanei e consorzi ordinari di operatori economici)

1. È consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'articolo 65, comma 2, lettera e) e lettera f), anche se non ancora costituiti. In tal caso l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti e deve contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di offerta e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

2. Fatto salvo quanto previsto dal comma 4, in sede di offerta sono specificate le parti del servizio che saranno eseguite dai singoli operatori economici riuniti o consorziati, con l'impegno di questi a realizzarle.

3. I raggruppamenti temporanei non possono essere obbligati ad avere una forma giuridica specifica ai fini della presentazione di un'offerta o di una domanda di partecipazione.

4. Le stazioni appaltanti possono:

a) imporre ai raggruppamenti di operatori economici di assumere una forma giuridica specifica dopo l'aggiudicazione del contratto, nel caso in cui tale trasformazione sia necessaria per la buona esecuzione del contratto;

b) specificare nei documenti di gara le modalità con cui i raggruppamenti di operatori economici ottemperano ai requisiti in materia di capacità economica e finanziaria o di capacità tecniche e professionali, purché ciò sia proporzionato e giustificato da motivazioni obiettive.

5. Per la costituzione del raggruppamento temporaneo gli operatori economici devono conferire, con un unico atto, mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, detto mandatario.

6. Il mandato deve risultare da scrittura privata autenticata. La relativa procura è conferita al legale rappresentante dell'operatore economico mandatario. Il mandato è gratuito e irrevocabile e la sua revoca, anche per giusta causa, non ha effetto nei confronti della stazione appaltante. In caso di inadempimento dell'impresa mandataria è ammessa la revoca del mandato collettivo speciale di cui al comma 5 al fine di consentire alla stazione appaltante il pagamento diretto nei confronti delle altre imprese del raggruppamento.

7. Al mandatario spetta la rappresentanza esclusiva, anche processuale, dei mandanti nei confronti della stazione appaltante per tutte le operazioni e gli atti di qualsiasi natura dipendenti dall'appalto, anche dopo il collaudo, o



atto equivalente, fino all'estinzione di ogni rapporto. La stazione appaltante, tuttavia, può far valere direttamente le responsabilità facenti capo ai mandanti.

8. Il rapporto di mandato non determina di per sé organizzazione o associazione degli operatori economici riuniti, ognuno dei quali conserva la propria autonomia ai fini della gestione, degli adempimenti fiscali e degli oneri sociali.

9. L'offerta degli operatori economici raggruppati o dei consorziati determina la loro responsabilità solidale nei confronti della stazione appaltante, nonché nei confronti del subappaltatore e dei fornitori. Nell'ipotesi di cui al comma 4, lettera a), la responsabilità solidale di cui al primo periodo concorre con quella del soggetto giuridico nel quale il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario si sono trasformati. Nel caso di cui al comma 4, lettera a) e nell'ipotesi in cui i concorrenti riuniti o consorziati indicati dal consorzio come esecutori, anche in parte, dei lavori dopo l'aggiudicazione costituiscono tra loro una società anche consortile, ai sensi del Libro V del Titolo V, Capi III e seguenti del codice civile, per l'esecuzione unitaria, totale o parziale, dei lavori, la responsabilità solidale di cui al primo periodo concorre con quella del soggetto giuridico nel quale il raggruppamento temporaneo o il consorzio ordinario si sono trasformati a far data dalla notificazione dell'atto costitutivo alla stazione appaltante e, subordinatamente, alla iscrizione della società nel registro delle imprese. In tale ipotesi la società subentra, senza che ciò costituisca ad alcun effetto subappalto o cessione di contratto e senza necessità di autorizzazione o di approvazione, nell'esecuzione totale o parziale del contratto.

10. Le stazioni appaltanti possono richiedere ai raggruppamenti di operatori economici condizioni per l'esecuzione di un appalto diverse da quelle imposte ai singoli partecipanti, purché siano proporzionate e giustificate da ragioni oggettive.

11. I raggruppamenti e i consorzi ordinari di operatori economici sono ammessi alla gara se gli imprenditori o altro raggruppamento che vi partecipano, oppure gli imprenditori consorziati, abbiano complessivamente i requisiti relativi alla capacità economica e finanziaria e alle capacità tecniche e professionali, ferma restando la necessità che l'esecutore sia in possesso dei requisiti prescritti per la prestazione che lo stesso si è impegnato a realizzare ai sensi del comma 2. Si applicano in quanto compatibili le disposizioni contenute nell'allegato II.12.

12. Se il singolo concorrente o i concorrenti che intendano riunirsi in raggruppamento temporaneo hanno i requisiti di cui al presente articolo, possono raggruppare altre imprese qualificate anche per categorie ed importi diversi da quelli richiesti nel bando, a condizione che i lavori eseguiti da queste ultime non superino il 20 per cento dell'importo complessivo dei lavori e che l'ammontare complessivo delle qualificazioni possedute da ciascuna sia almeno pari all'importo dei lavori che saranno ad essa affidati.

13. Tutti i partecipanti al raggruppamento e al consorzio ordinario possiedono i requisiti generali di cui agli articoli 94 e 95.

14. La partecipazione alla gara dei concorrenti in più di un raggruppamento o consorzio ordinario, ovvero in forma individuale qualora abbiano partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio ordinario, determina l'esclusione dei medesimi se sono integrati i presupposti di cui all'articolo 95, comma 1, lettera d), sempre che l'operatore economico non dimostri che la circostanza non ha influito sulla gara, né è idonea a incidere sulla capacità di rispettare gli obblighi contrattuali.

15. È vietata l'associazione in partecipazione sia durante la procedura di gara sia successivamente all'aggiudicazione. La modifica dei consorzi e dei raggruppamenti è ammissibile nei termini indicati dall'articolo

97 e dal comma 17 del presente articolo.

16. L'inosservanza di quanto prescritto al comma 15 comporta l'esclusione dei concorrenti riuniti in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti, nonché l'annullamento dell'aggiudicazione o la risoluzione del contratto.

17. È ammesso il recesso di una o più imprese raggruppate, sempre che le imprese rimanenti abbiano i requisiti di qualificazione adeguati ai lavori o servizi o forniture ancora da eseguire. Il recesso è ammesso anche se il raggruppamento si riduce a un unico soggetto.

18. Le previsioni di cui al comma 17 trovano applicazione anche con riferimento ai soggetti di cui all'articolo 65, comma 2, lettere b), c), d) e f).

19. In caso di procedure ristrette o negoziate oppure di dialogo competitivo l'operatore economico invitato individualmente o il candidato ammesso individualmente nella procedura di dialogo competitivo può presentare offerta o trattare per sé o quale mandatario di operatori riuniti.

20. Il presente articolo trova applicazione, in quanto compatibile, nella partecipazione alle procedure di affidamento delle aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete, di cui all'articolo 65, comma 2, lettera g); queste ultime, nel caso in cui abbiano tutti i requisiti del consorzio stabile di cui all'articolo 65, comma 2, lettera d), sono ad esso equiparate ai fini della qualificazione SOA.

## **ART. n. 35 REQUISITI**

a) Ordine generale (Capo II D.Lgs. n° 36/2023):

– Essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 94, 95, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/2023;

b) Ordine speciale (Capo III D.Lgs. n° 36/2023):

– Art. 100 comma 1 lett. a), b) e c):

– Idoneità professionale (iscrizione alla camera di commercio per l'attività prevalente di cui alla successiva tabella);

– Capacità economica e finanziaria (aver realizzato nell'ultimo quinquennio un fatturato globale almeno pari all'importo a base d'asta (€ 102.000,00) per attività pertinenti di cui alla successiva tabella;

Ai sensi dell'art. 100 comma 3 del D.Lgs. n° 36/2023 è richiesta l'iscrizione nel registro della camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura per l'attività prevalente principale e prevalente.

**Si specifica che è vietato l'avvalimento per l'iscrizione di cui all'art. 100 comma 3 del D.Lgs. n° 36/2023.**

Tabella attività

C. Ateco	Descrizione	SERVIZIO	PRINCIPALE / SECONDARIA
55.20.51	AFFITTACAMERE PER BREVI SOGGIORNI, CASE ED APPARTAMENTI PER VACANZE, BED AND BREAKFAST, RESIDENCE - fornitura di alloggio di breve durata presso: chalet, villette e appartamenti o bungalow per vacanze - cottage senza servizi di pulizia.	Foresteria	Secondaria
55.3	AREE DI CAMPEGGIO E AREE ATTREZZATE PER CAMPER E ROULOTTE - fornitura a persone che soggiornano per brevi periodi di spazi e servizi per camper, roulotte in aree di sosta attrezzate e campeggi. Le attività ricettive riguardano la fornitura di alloggi per brevi periodi a visitatori e viaggiatori. Possono prevedere altri servizi complementari, quali: servizio di prima colazione, servizio di ristorazione, sale per congressi, ecc.	Area Campeggio	Secondaria
52.21.5	GESTIONE DI PARCHEGGI E AUTORIMESSE - gestioni di parcheggi o autorimesse, parcheggi per biciclette, rimessaggio di roulotte e camper.	Area di Sosta	Secondaria
47.78.32	COMMERCIO AL DETTAGLIO DI OGGETTI D'ARTIGIANATO: Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.	Book SHOP	Secondaria
56.10.11	RISTORAZIONE CON SOMMINISTRAZIONE - attività degli esercizi di ristoranti, fast-food, rosticcerie, friggitorie, pizzerie eccetera, che dispongono di posti a sedere - attività degli esercizi di birrerie, pub, enoteche ed altri esercizi simili con cucina: Per somministrazione di alimenti e bevande si intende la vendita con il consumo sul posto di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione, nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico annessa allo stesso. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito ovvero la degustazione di prodotti organizzato dal venditore a fini promozionali o di scelta.	SOMMINISTRAZIONE ALIMENTI	Secondaria
<b>79.90.19</b>	<b><u>ALTRI SERVIZI DI PRENOTAZIONE E ALTRE ATTIVITA' DI ASSISTENZA TURISTICA NON SVOLTE DALLE AGENZIE DI VIAGGIO N.C.A.</u></b> - altri servizi di prenotazione connessi ai viaggi: prenotazioni di mezzi di trasporto, alberghi, ristoranti, noleggio di automobili, servizi ricreativi e sportivi - servizi di gestione degli scambi di multiproprietà - servizi di assistenza ai visitatori: fornitura di informazioni turistiche ai viaggiatori - attività di promozione turistica.	<b>SERVIZI VISITATORE AL</b>	<b>Principale e Prevalente</b>

## **ART. n. 36 CRITERIO DI GARA**

Procedura aperta ai sensi dell'art. 71 D.Lgs. n° 36/2023 con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108 comma 1 del D.Lgs. n° 36/2023 individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Ai sensi dell'art. 108 comma 4 del D.Lgs. n° 36/2023 i documenti di gara stabiliscono i criteri di aggiudicazione dell'offerta, pertinenti alla natura, all'oggetto e alle caratteristiche del contratto. In particolare, l'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, è valutata sulla base di criteri oggettivi, quali gli aspetti qualitativi, ambientali o sociali, connessi all'oggetto dell'appalto. La stazione appaltante, al fine di assicurare l'effettiva individuazione del miglior rapporto qualità/prezzo, valorizza gli elementi qualitativi dell'offerta e individua criteri tali da garantire un confronto concorrenziale effettivo sui profili tecnici.

Ai sensi dell'art. 108 comma 7 del D.Lgs. n° 36/2023 i documenti di gara indicano i singoli criteri di valutazione e la relativa ponderazione, anche prevedendo una forcella in cui lo scarto tra il minimo e il massimo deve essere adeguato. Per ciascun criterio di valutazione prescelto possono essere previsti sub-criteri e sub-pesi o sub-punteggi. Ai fini della tutela della libera concorrenza e della promozione del pluralismo degli operatori nel mercato, le procedure relative agli affidamenti di cui al Libro II, parte IV, possono prevedere, nel bando di gara, nell'avviso o nell'invito, criteri premiali atti a favorire la partecipazione delle piccole e medie imprese nella valutazione dell'offerta e a promuovere, per le prestazioni dipendenti dal principio di prossimità per la loro efficiente gestione, l'affidamento ad operatori economici con sede operativa nell'ambito territoriale di riferimento. Le disposizioni di cui al terzo periodo si applicano compatibilmente con il diritto dell'Unione europea e con i principi di parità di trattamento, non discriminazione, trasparenza e proporzionalità. Al fine di promuovere la parità di genere, le stazioni appaltanti prevedono, nei bandi di gara, negli avvisi e negli inviti, il maggior punteggio da attribuire alle imprese per l'adozione di politiche tese al raggiungimento della parità di genere comprovata dal possesso della certificazione della parità di genere di cui all'articolo 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna, di cui al decreto legislativo 11 aprile 2006, n. 198.

Sarà valutata la congruità dell'offerta ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n° 36/2023.

## **ART. n. 37 COMMISSIONE DI GARA**

1. Ai fini della selezione della migliore offerta nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalti con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte, è nominata una commissione giudicatrice, che, su richiesta del RUP, svolge anche attività di supporto per la verifica dell'anomalia.

2. La commissione è composta da un numero dispari di componenti, in numero massimo di cinque, esperti nello specifico settore cui si riferisce l'oggetto del contratto. Possono essere nominati componenti supplenti.

3. La commissione è presieduta e composta da dipendenti della stazione appaltante o delle amministrazioni beneficiarie dell'intervento, in possesso del necessario inquadramento giuridico e di adeguate competenze professionali. Della commissione giudicatrice può far parte il RUP. In mancanza di adeguate professionalità in organico, la stazione appaltante può scegliere il Presidente e i singoli componenti della commissione anche tra funzionari di altre amministrazioni e, in caso di documentata indisponibilità, tra professionisti esterni. Le nomine di cui al presente comma sono compiute secondo criteri di trasparenza, competenza e rotazione.

4. La commissione può riunirsi con modalità telematiche che salvaguardino la riservatezza delle comunicazioni. La commissione opera attraverso la piattaforma di approvvigionamento digitale per la valutazione della documentazione di gara e delle offerte dei partecipanti.

5. Non possono essere nominati commissari:

a) coloro che nel biennio precedente all'indizione della procedura di aggiudicazione sono stati componenti di organi di indirizzo politico della stazione appaltante;

b) coloro che sono stati condannati, anche con sentenza non passata in giudicato, per i reati previsti nel Capo I del Titolo II del Libro II del codice penale;

c) coloro che si trovano in una situazione di conflitto di interessi con uno degli operatori economici partecipanti alla procedura; costituiscono situazioni di conflitto di interessi quelle che determinano l'obbligo di astensione previste dall'articolo 7 del regolamento recante il codice di comportamento dei dipendenti pubblici, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 62.

6. Salvo diversa motivata determinazione della stazione appaltante, in caso di rinnovo del procedimento di gara per effetto dell'annullamento dell'aggiudicazione o dell'esclusione di taluno dei concorrenti, è riconvocata la medesima commissione, tranne quando l'annullamento sia derivato da un vizio nella composizione della commissione.

7. Nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalto con il criterio del minor prezzo o costo, la valutazione delle offerte è effettuata da un seggio di gara, anche monocratico, composto da personale della stazione appaltante, scelto secondo criteri di trasparenza e competenza, al quale si applicano le cause di incompatibilità di cui alle lettere b) e c) del comma 5.

#### **ART. n. 38 MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'AGGIUDICATARIO**

Le proposte presentate saranno valutate dall'Amministrazione Comunale a seguito della nomina della commissione di cui all'art. 37, sotto i profili contenuti nelle successive tabelle, verificando altresì, l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione.

Le proposte, ai fini dell'individuazione dell'operatore economico, saranno esaminate da una apposita Commissione composta da tre membri e nominata dal RUP dopo la data di presentazione delle proposte e previa verifica dell'assenza di conflitti di interesse. La commissione procederà alla valutazione delle offerte sulla base dei seguenti criteri e relativi fattori ponderali:

<b>ELEMENTI DI VALUTAZIONE</b>	<b>PUNTEGGIO</b>
A) Proposta tecnica	Max 80 punti
C) Proposta economica	Max 20 punti
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

**Criteria di valutazione della proposta tecnica – (PT max 80 punti)**

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	SUB	SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	MODALITÀ DI VALUTAZIONE
1	A1 - Progetto tecnico di gestione	15	A1.1	Progetto tecnico di gestione	15	Il punteggio verrà assegnato in relazione alla proposta di un Progetto tecnico di gestione secondo quanto previsto all'interno dell'art. 5 del CSA con particolare attenzione alla proposta del Programma delle attività, alle interazioni tra territorio e centro abitato, alle iniziative volte alla promozione dei beni e al marketing territoriale.
2	A2 - Organizzazione dei servizi offerti al visitatore	24	A2.1	Servizio Somministrazione alimenti e bevande	10	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte in merito al servizio di somministrazione di alimenti e bevande, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: integrazione dell'offerta, qualità del servizio, proposta economica al fruitore e modalità di rendicontazione.
			A2.2	Servizio Infopoint e Bookshop	5	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: integrazione dell'offerta, vendita di prodotti del territorio e modalità di rendicontazione del servizio.
			A2.3	Servizio assistenza al visitatore	6	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: modalità di assistenza alla visita. Sarà valutata anche la proposta di connessione con agli altri attrattori presenti nella Valle di Lanaiitho e delle relative modalità di rendicontazione dei servizi.
			A2.4	Gestione dell'Area di Sosta	3	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di integrazione dell'offerta, alle tariffe proposte e della rendicontazione del servizio.
3	A3 - Organizzazione del servizio di Gestione dei siti oggetto di affidamento	13	A3.1	Servizi di Custodia	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate per ciascuno dei siti oggetto di affidamento.
			A3.2	Servizio di Apertura/chiusura delle strutture	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, si terrà conto, in particolare del monte ore offerto stagionalmente per l'esecuzione del servizio.
			A3.3	Servizio di pulizia di pertinenze locali, e servizi	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate. Sarà oggetto di particolare valutazione la predisposizione di un cronoprogramma di interventi di pulizia e della gestione dei rifiuti.
			A3.4	Gestione e manutenzione degli spazi esterni/pertinenze e dei manufatti	7	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, alle soluzioni adottate nelle modalità di gestione e servizi migliorativi offerti in merito alla gestione delle Aree nn. 1 e 2 e dei beni lì collocati. Sarà oggetto di particolare

					valutazione la predisposizione di un Piano degli interventi di manutenzione ordinaria delle strutture, delle pertinenze esterne, delle recinzioni in pietra e delle aree verdi.	
4	A4 - Organizzazione interna del sistema di Gestione	13	A4.1	Modello organizzativo e dotazione organica del gestore	5	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento al modello organizzativo proposto, all'organigramma del soggetto gestore, delle professionalità dei soggetti coinvolti e della sua adeguatezza rispetto al complesso dei servizi offerti.
			A4.2	Relazione Periodica di Resoconto	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento al sistema di controlli di qualità ed efficienza che la Ditta porrà in essere per monitorare e verificare l'attività del proprio personale e lo stato di attuazione del progetto proposto. Particolare attenzione sarà riposta sul sistema di rendicontazione e resoconto delle attività svolte.
			A4.3	Sistema di interconnessione	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle interazioni con gli altri operatori turistici, culturali e produttivi presenti nel territorio, finalizzato all'erogazione di un "servizio turistico integrato"
5	A5 - Servizi migliorativi inerenti la valorizzazione e dei beni oggetto di affidamento	15	A5.1	Servizi offerti atti a migliorare la fruibilità del sito in concessione	3	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità di fruizione delle aree e dei beni da parte di anziani, persone diversamente abili e bambini.
			A5.2	Innovazione dei servizi	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'utilizzo di sistemi innovativi, digitali e multimediali per lo svolgimento dei servizi posti a base di gara.
			A5.3	Offerta di servizi integrativi	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'offerta di servizi integrativi a quelli individuati all'interno del CSA.
			A5.4	Offerta di Piano di Marketing territoriale	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'azioni di valorizzazione del territorio

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa ossia:

1- Proposta tecnica per tutti i suoi sub criteri,

Saranno misurati secondo i giudizi riportati nella seguente tabella:

Giudizio	Coefficiente	Criterio di giudizio della proposta/del miglioramento
<b>OTTIMO</b>	<b>1,0</b>	Voce esaminata in modo completo ed esaustivo all'interno della proposta e contenente aspetti che per: varietà, qualità, quantità e personalizzazione rispetto al territorio risultano ottimali Si esclude la possibilità di soluzioni migliori
<b>BUONO</b>	<b>0,75</b>	Voce esaminata in modo completo all'interno della proposta e contenente alcuni aspetti qualitativi e quantitativi anche superiori rispetto alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore
<b>SUFFICIENTE</b>	<b>0,50</b>	Voce sufficientemente esaminata all'interno della proposta
<b>LIMITATA</b>	<b>0,25</b>	Voce esaminata all'interno della proposta in modo superficiale e generico (non calata sulla realtà oggetto di studio) e non pienamente conforme alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore
<b>NULLO</b>	<b>0,0</b>	Voce non contenuta all'interno della proposta, o fortemente incompleta, confusa e generica, non conforme alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore



È data la facoltà alla Commissione Giudicatrice predeterminare dei coefficienti intermedi.

In particolare, il punteggio del Concorrente n-esimo per ciascuno dei sub criteri verrà determinato come di seguito:

1. attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di un coefficiente, compreso tra 0 e 1 (come da tabella sopra riportata);
2. applicazione della seguente formula:

$$T_i = \sum_n [A_i * V(a)_i]$$

dove:

- $T_i$  = punteggio dell'offerta tecnica dell'offerente i-esimo;
- $n$  = numero totale dei requisiti;
- $A_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- $V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
- $\sum_n$  = sommatoria. per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa, il  $V(a)_i$  verrà calcolato quale media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del giudizio variabile tra 0 e 1, per ogni criterio e/o sub-criterio, graduato sulla seguente scala:

**Criteri di valutazione della proposta economica – (PT max 20 punti) suddivisi come segue:**

- **Criterio 1) - Punti 5 – offerta in aumento sul canone posto a base d'asta € 9.000,00/mensili;**
- **Criterio 2) Punti 15 – percentuale in aumento sulla base di gara pari al minimo richiesto pari al 15,00%;**

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula:

**Criterio 1**

$$V_i = (A_i / A_{max})^{0,5}$$

Dove:

$V_i$  = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

$A_i$  = Incremento percentuale del concorrente i-esimo

$A_{max}$  = Incremento percentuale più conveniente

Il punteggio dell'offerta economica per l'offerente i-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_i = V_i \times 5$$



## Criterio 2

$$V_i = (A_i / A_{max})^{0,5}$$

Dove:

$V_i$  = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo

$A_i$  = Incremento percentuale del concorrente *i*-esimo

$A_{max}$  = Incremento percentuale più conveniente

Il punteggio dell'offerta economica per l'offerente *i*-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_i = V_i \times 15$$

La commissione procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi complessivi per ogni singolo offerente, quale sommatoria del punteggio relativo agli elementi qualitativi (offerta tecnica) quello relativo agli elementi quantitativi (offerta economica), criterio secondo il metodo *aggregativo compensatore*.

Il punteggio per il concorrente *i*-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_{tot} (i) = T_i + P_i$$

In esito alla attribuzione dei punteggi complessivi per tutti gli offerenti, se necessario, si provvederà ad effettuare la I e la II riparametrazione, con le modalità appresso indicate. In tale ipotesi, la Commissione redige la graduatoria finale tenendo conto dei punteggi riparametrati:

*I° riparametrazione:* Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

*II° riparametrazione:* Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

### **Clausola di sbarramento:**

La stazione appaltante non procederà all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte risulti congrua rispetto ai contenuti tecnico-qualitativi richiesti.

Il limite minimo di congruità è stabilito in almeno **45 punti complessivi su 80 disponibili, attribuiti prima delle operazioni di riparametrazione.**

Al di sotto del punteggio di **45 punti** l'operatore economico sarà escluso dal procedimento di gara e non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte uguali si aggiudicherà l'appalto al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto

relativamente all'offerta tecnica, in caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio che verrà effettuato al termine delle operazioni previste nella seduta della commissione aggiudicatrice in cui si procederà all'apertura dell'offerte economiche.

Oliena lì 21.01.2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica

Ing. Ghisu Ivan Francesco