



COMUNE DI OLIENA



Provincia di Nuoro
AREA TECNICA

***PIANO DI GESTIONE DEL SITO di BUDORRAI ALL'INTERNO DELLA
VALLE DI LANAITHO NEL COMUNE DI OLIENA***

Aggiornamento 01 del 21.01.2025

Il Responsabile dell'Area Tecnica
Ing. Ivan F. Ghisu

Sommario

PREMESSA.....	3
OGGETTO DEL SERVIZIO	4
TIPOLOGIA DEI SERVIZI	9
Servizio di Custodia	9
Servizio di Apertura/chiusura della Struttura.....	9
Servizio di infopoint e Bookshop	9
Servizio di assistenza al visitatore	10
Gestione dell'area Area di Sosta	11
Servizio di Pulizia di locali, pertinenze e servizi.....	11
Gestione e manutenzione degli spazi esterni/pertinenze e dei manufatti	12
Attività di valorizzazione, promozione e di marketing	12
DURATA DELLA CONCESSIONE	13
CANONE	13
OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO.....	14
ONERI DI GESTIONE	15
NORME E REGOLE DI CUSTODIA E DI GESTIONE	15
PERSONALE PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO	16
INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.....	16
ALTRI INTERVENTI DI MANUTENZIONE.....	16
SICUREZZA DEI LOCALI.....	17

PREMESSA

Questa Amministrazione, 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**, 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 le strategie di intervento efficaci da mettere in atto per poter programmare azioni e risorse dell'attività amministrativa.

Dato atto che con 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 Lanaito e del territorio di Oliena**.

Dato atto che 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.

Dato atto, inoltre, 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.

Considerato che dagli atti sopra menzionati e dalla Pianificazione strategica recentemente approvata è emerso un quadro conoscitivo del contesto definite in termini multisettoriali, avendone definito punti di forza e debolezza e soprattutto 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:

- CULT 01: Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio culturale tangibile e intangibile

b. Interventi di valorizzazione del patrimonio naturalistico e tutela dell'ambiente:

- AMB 01: Azioni di tutela ambientale e prevenzione dei rischi
- AMB 02: Valorizzazione del patrimonio naturalistico
- AMB 03: Azioni di formazione, sensibilizzazione e educazione ambientale

c. Azioni di sviluppo economico:

- ECO 01: Supporto ai settori produttivi
- ECO 02: Valorizzazione e organizzazione degli attrattori turistici
- ECO 03: Incremento di velocità e copertura della connessione internet
- ECO 04: Predisposizione del Piano di Valorizzazione delle Terre Civiche

d. Interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione del centro abitato:

- ABI 01: Interventi di recupero, riqualificazione e valorizzazione del centro abitato

e. Azioni di miglioramento della mobilità locale

- MOB 01: Definizione del PUMS - Piano Urbano della Mobilità Sostenibile

f. Azioni di miglioramento della qualità della vita:

- QUAL 01 Azioni volte a contrastare lo spopolamento

g. Azioni di governance:

- GOV 01: Attivazione dell'Ufficio di piano
- GOV 02: Attivazione del sistema di governance partecipata

Valutato che 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 Lanaito.

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*.

OGGETTO DEL SERVIZIO

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

Il presente Progetto è stato redatto in funzione di uno stato del bene che risponde solo parzialmente a quella attuale, sul quale è in fase di completamento un intervento 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 ha consentito a questa Amministrazione di promuovere l'opera di riqualificazione e rifunzionalizzazione dei fabbricati oggetto del presente Piano siti in loc. *Budorrai*.

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 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 Budorrai nella Valle di Lanaitto, 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 Lanaitto 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.

In pratica si vogliono creare le condizioni per permettere una diversificazione della tipologia del turista. Fino ad ora infatti il turista che sceglie di visitare la vallata, è un tipo di turista che preferisce muoversi in modo

autonomo, affidandosi a guide locali solo nei casi in cui il sito sia difficilmente raggiungibile e non segnato sulle carte topografiche.

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, si muove nell'intero arco dell'anno e in occasione di eventi, sagre e manifestazioni.
- Il turismo scolastico, un tipo di turismo organizzato che si svolge soprattutto nei mesi primaverili.
- Il turismo congressuale, che può svolgersi in qualsiasi periodo dell'anno. Gruppi di studio: in qualsiasi periodo dell'anno, ma soprattutto d'estate, si possono organizzare campagne di scavi archeologici, di analisi di specie arboree ecc. e studio dei risultati in apposite strutture.
- Il turismo sportivo, interessato alle tante opportunità che offre il territorio, trekking, arrampicata, speleologia, trail running che si sviluppa prevalentemente nei mesi primaverili e invernali e in occasione di particolari eventi.

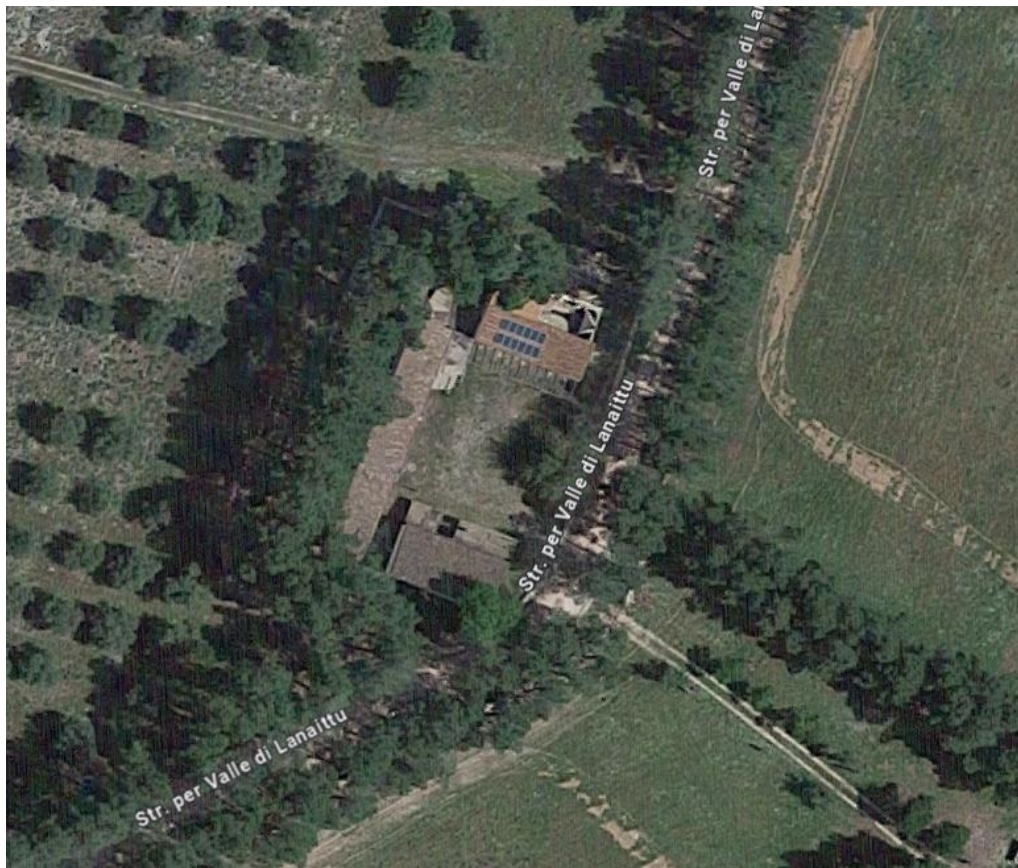
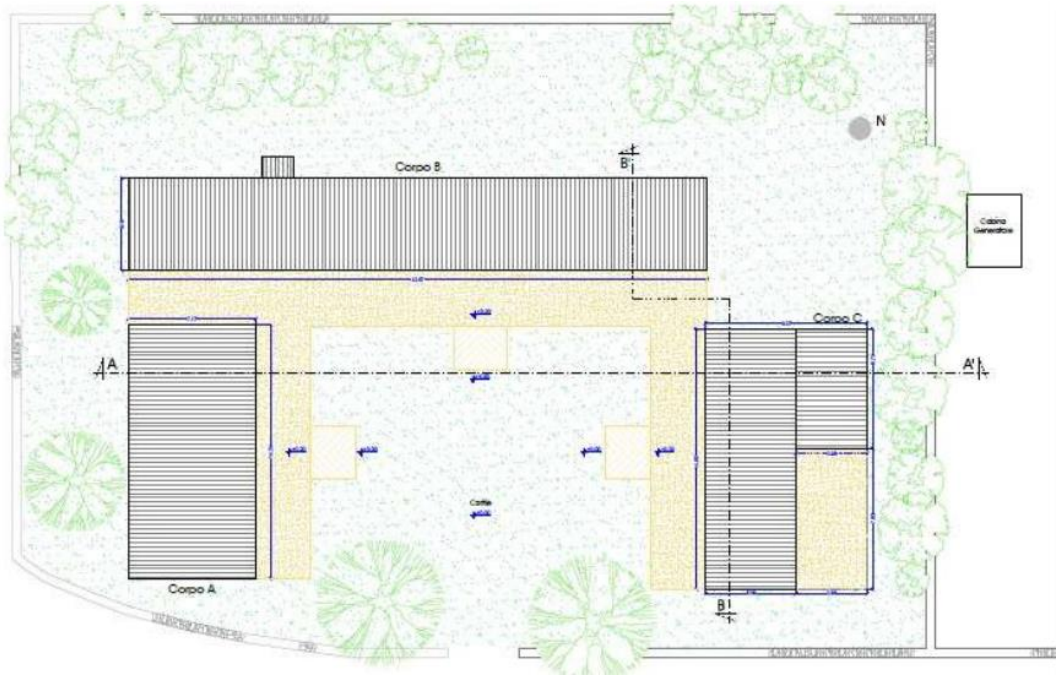
In ragione di ciò, il soggetto che si candida alla gestione degli stessi si impegna a cooperare con tutti i soggetti coinvolti anche in azioni di gestione coordinata dei beni presenti e futuri posti all'interno di detto sistema territoriale.

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

Nel dettaglio il complesso edilizio denominato Budorrai si trova lungo la viabilità pubblica che serve la Valle di Lanaitho 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.

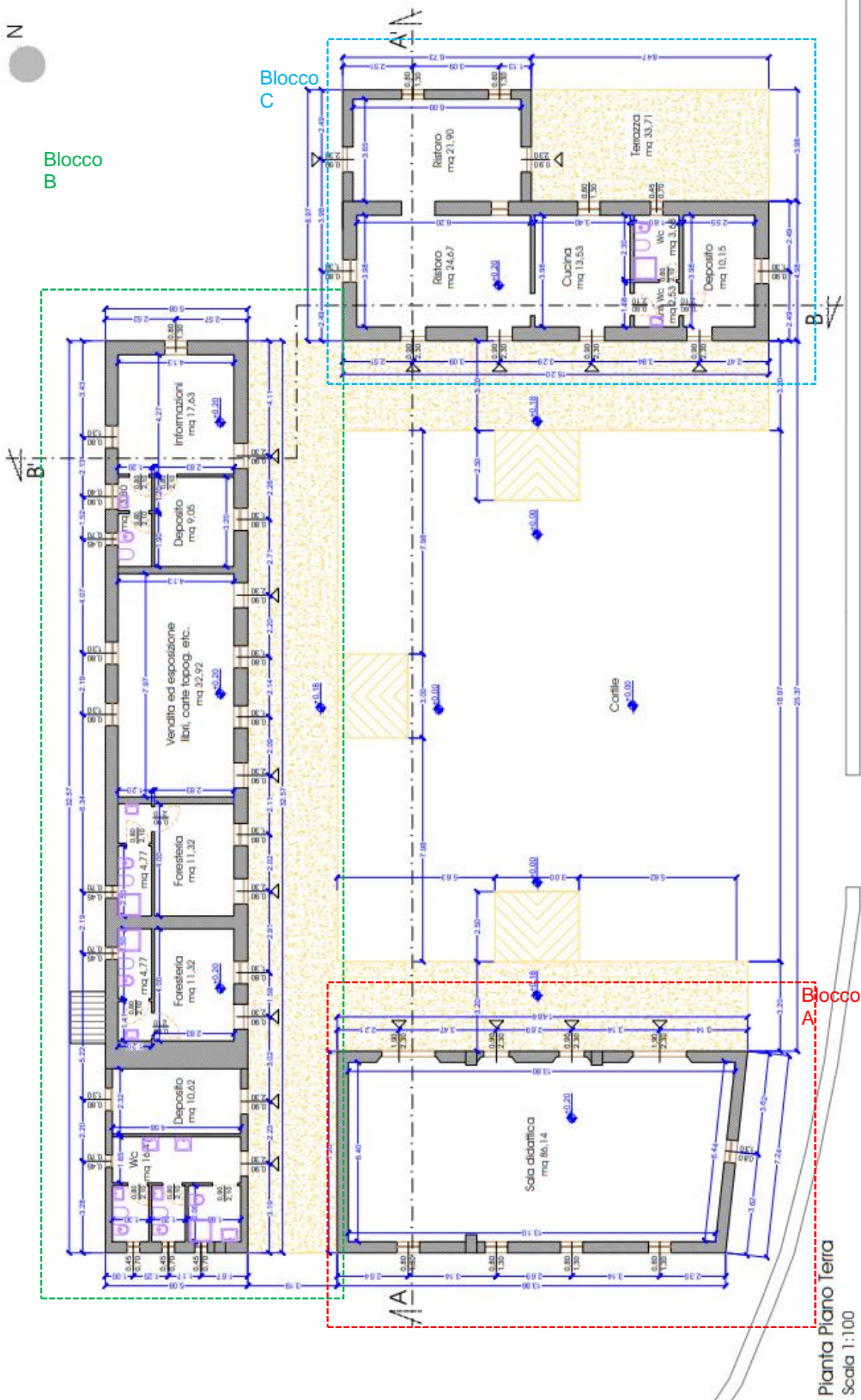


Il complesso edilizio si sviluppa secondo uno schema a C, dove tre corpi distinti ma contigui definiscono uno spazio cortilizio interno e aperto sul lato che fiancheggia la strada di accesso.





Blocco
B



Blocco
A

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.



TIPOLOGIA DEI SERVIZI

Servizio di Custodia

Prevede la sorveglianza delle strutture e delle relative pertinenze, degli impianti ed arredi oggetto del presente affidamento.

Per custodia deve intendersi, la Custodia e vigilanza dei locali affidati e delle pertinenze esterne, garantita h 24 e 7/7 secondo un modello organizzativo predisposto dal Gestore e approvato dall'Amministrazione comunale.

Servizio di Apertura/chiusura della Struttura

Prevede che sia garantito l'accesso ai siti secondo i dettati dell'Amministrazione Comunale con modalità e orari di seguito riportati.

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 scansione 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:

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

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:

- 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;
- cataloghi di mostre e manifestazioni precedenti ed eventualmente a pubblicazioni curate e/o promosse e/o sostenute dall'Amministrazione Comunale;
- 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.

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. 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 altre 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.

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.

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

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.

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 esterne, 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.

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.

Attività di valorizzazione, promozione e di marketing

Il concessionario 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 di attività, laboratori didattici, convegni e attività ludiche, scientifiche e culturali.

Il Concessionario dovrà attivare, in accordo con l'Amministrazione comunale, adeguate forme di promozione e di marketing del patrimonio affidato, dei servizi e delle attività ivi presenti e dovranno, inoltre, essere attivate 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 naturalistiche e culturali, deve favorire un'adeguata attività di promozione e di comunicazione che dovrà essere garantita dal Concessionario.

Il Concessionario 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 al Concessionario 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.

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). (sostituito).

Aggiornamento: 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.

CANONE

Per l'esercizio della concessione è previsto il canone annuo stabilito in una quota fissa pari a **9.000,00 €/anno** (novemila/00 euro) cui va aggiunta una quota parte variabile da determinarsi come percentuale offerta in sede di gara sui proventi maturati dai servizi erogati e certificati dall'operatore economico così come precedentemente definiti in termini di:

- Servizio di infopoint e Bookshop;
- Servizi di assistenza al visitatore, 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
- Gestione dell'area Area di Sosta;

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.

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

Aggiornamento: 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.**

OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

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.

È chiarito e inteso che qualsiasi tipo di intervento, iniziativa, lavori, attività che esulano dal presente servizio dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione.

ONERI DI GESTIONE

1. Sono, oltre a quanto già illustrato, a carico del concessionario i seguenti oneri:

- Ripristino degli arredi e attrezzature qualora vengano danneggiati per azione diretta e indiretta imputabile al concessionario;
- Oneri e spese relative all'esercizio ordinario dei servizi;
- Oneri per la manutenzione ordinaria (ricompresi tutti i servizi affidati);
- Oneri per l'accurata pulizia delle strutture, siti, aree, impianti e arredi oggetto della presente Concessione;
- Tutti gli oneri relativi alle utenze di qualsiasi tipo;
- Oneri relativi all'Iva, alle tasse ed alle imposte di competenza del concessionario ivi compresa la tariffa per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e per le autorizzazioni e licenze necessarie con riferimento ad impianti elettrico, idro-termo-sanitario, fognario, sicurezza e delle relative attrezzature anche per effetto e a norma del D.Lgs. n. 81/2008 sui luoghi di lavoro;
- Oneri relativi allo svolgimento del servizio con proprio personale idoneo ad espletare le mansioni o comunque assunto/coordinato secondo le forme di legge;
- Tutti gli obblighi e gli oneri assicurativi, antinfortunistici, assistenziali e previdenziali, in qualità di solo soggetto responsabile, anche in deroga alle norme che disponessero l'obbligo del pagamento o l'onere a carico del Comune di Oliena o in solido, con l'esclusione di ogni rivalsa nei confronti del Comune medesimo e ogni indennizzo;

NORME E REGOLE DI CUSTODIA E DI GESTIONE

1. Il concessionario riceve in custodia le strutture descritte all'interno di questo Progetto di Gestione, le loro aree pertinenziali, gli impianti, le attrezzature e gli arredi in essi contenuti.
2. Durante il periodo di apertura deve essere consentita la reperibilità continua del concessionario gestore o di un suo delegato.
3. Il concessionario gestore è tenuto a curare secondo l'ordinaria diligenza la conservazione di tutto quanto concesso e di tutto quanto ricevuto in consegna.
4. Tutto quanto sopra detto dovrà essere riconsegnato, alla cessazione del rapporto, in uno stato di conservazione analogo a quanto ricevuto, salvo il normale deperimento di uso.
5. In caso di danneggiamento o deperimento, per qualsiasi causa o ragione, dovrà essere data immediata denuncia all'Ufficio competente del Comune di Oliena. In caso di furto o di altri reati contro il patrimonio,

dovrà essere data immediata denuncia all'Autorità di pubblica Sicurezza, nonché comunicazione al Comune di Oliena.

6. È vietata espressamente ogni diversa utilizzazione in contrasto con quanto disposto nel presente disciplinare. Per le modificazioni ed innovazioni, si fa rinvio agli articoli successivi.

7. Tutti i servizi oggetto della concessione sono ad ogni effetto da considerarsi di pubblico interesse e, come tali, non potranno essere sospesi od abbandonati.

8. L'inosservanza di quanto previsto dal presente punto e da quelli richiamati comporta l'immediata risoluzione del contratto, senza necessità di contestazione, con semplice intenzione comunicata al concessionario ai sensi dell'art. 1456 c.c.

9. Per lo svolgimento del servizio si osserveranno le norme fiscali in materia.

10. Il materiale divulgativo o propagandistico potrà essere venduto previa regolare autorizzazione comunale.

11. Il concessionario è tenuto alla sorveglianza anche mediante visite di controllo.

PERSONALE PER LA GESTIONE DEL SERVIZIO

1. Il concessionario è obbligato a garantire nell'espletamento del servizio la presenza di personale, in regola con i contratti di lavoro e in numero e qualifica tale da garantire i servizi, pertanto, assume a proprio nome, con osservanza di tutte le disposizioni di legge in materia di lavoro, il personale di servizio anche rispetto ai contratti ed usi locali.

Per quanto riguarda le qualifiche, la tipologia, e il n° di addetti si dovranno garantire le dotazioni minime necessarie all'espletamento di tutti i servizi.

2. Dovrà essere effettuato da parte del concessionario tutto quanto previsto dal D.Lgs. n. 81/2008 (e s.m.i.) con riferimento non solo al personale, ma anche alle strutture e sotto la sua diretta responsabilità.

INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Il concessionario dovrà compiere a sua cura e spese tutte le operazioni di manutenzione ordinaria, previa presentazione di computo metrico estimativo con descrizione analitica delle voci d'intervento e assenso del concedente e autorizzazione o atti di competenza del Comune di Oliena, e a cure e spese del concessionario.

ALTRI INTERVENTI DI MANUTENZIONE

1. Qualora il concessionario e il concedente constatino la necessità di operazioni di manutenzione dell'immobile non rientranti nel precedente punto, e in particolare quelle operazioni la cui necessità non derivi dal mancato adempimento del concessionario agli obblighi di cui al precedente punto (eliminazioni di vizi e difetti imputabili alle imprese realizzatrici), il concessionario eseguirà i necessari lavori per l'eliminazione di detti inconvenienti, a scomputo del canone, fermo restando l'obbligo di rivalsa dell'Amministrazione Comunale nei riguardi dei soggetti terzi responsabili.

2. In ogni caso qualsiasi tipo di intervento dovrà essere autorizzato dagli Uffici Competenti.

È chiarito e inteso che qualsiasi tipo di intervento, iniziativa, lavori, attività che esulano dal presente servizio dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione con atto di Giunta.

SICUREZZA DEI LOCALI

Il concessionario dovrà provvedere a sua cura e spese alla redazione del documento di valutazione rischi di cui al D.Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni e integrazioni, alla valutazione del rischio incendio, nonché elaborare ed affiggere nei locali di piano di emergenza come previsto dalle norme in tema di sicurezza ed igiene del lavoro e dalle norme di prevenzione incendi per le strutture ricettive; il concessionario provvederà, altresì, a istituire ed addestrare le figure e squadre ivi previste, garantendone la continuità di attività. Il concessionario dovrà, inoltre, istituire il registro dei controlli, previsto dalla norma di prevenzione incendi. Tutta la documentazione dovrà essere tenuta a disposizione in caso di richiesta degli organi competenti.

In ogni caso la struttura al momento della consegna è dotata di tutti i pareri previsti per legge e nel caso Si renda necessario l'applicazione del presente comma l'attivazione del servizio non subirà ritardi.