



Comune di Villamar
Prov.del Medio Campidano

Piazza de Corti n° 1 - C.a.p. 09020 - Tel. 070-9306901 - Fax 070-9306017 - P.I. 01345070922 - C.F. 82002010922

CAPITOLATO

CONCESSIONE IN USO E GESTIONE DELLE STRUTTURE E DELL'AREA DI INTERESSE ETNOANTROPOLOGICO DENOMINATO "ORTO DELLE NORIE"

TITOLO I **OGGETTO DELLA CONCESSIONE**

Oggetto della presente procedura è la concessione in uso, per la durata di anni 6 eventualmente rinnovabili per altri 6 a seguito di richiesta scritta e previo benestare dell'Amministrazione Comunale a decorrere dalla data di stipula del contratto,

- a) delle strutture e dell'area di interesse etnoantropologico denominata "Orto delle Norie" di proprietà del Comune di Villamar;
- b) del servizio di gestione delle strutture stesse e dell'area circostante in base alle indicazioni di cui al presente Capitolato.

In particolare oggetto della concessione sono le seguenti due tipologie di attività:

1. **GESTIONE ORDINARIA** dell'area e della struttura comunale sita all'interno dell'Orto delle Norie: il Concessionario dovrà svolgere tale attività secondo le modalità e alle condizioni indicate nel presente capitolato speciale;
2. **PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO**: il Concessionario dovrà realizzare il progetto di gestione anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e alle condizioni indicate nel presente capitolato speciale in coerenza con le finalità stabilite dall'Amministrazione Comunale e poste alla base della concessione.

CAPO I GESTIONE ORDINARIA

La gestione ordinaria prevede una serie di attività che il soggetto affidatario della Concessione deve garantire:

- a) SERVIZIO DI GUARDIANIA - SORVEGLIANZA - INFORMAZIONI.
- b) PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE CONCESSE.
- c) MANUTENZIONE ORDINARIA.
- d) MANUTENZIONI STRAORDINARIE - OPERE DI RIPARAZIONE - UTENZE - TASSE

- a) SERVIZIO DI GUARDIANIA - SORVEGLIANZA - INFORMAZIONI:

Il servizio di guardiania consiste nell'apertura e chiusura, custodia, presidio delle strutture e dell'area circostante.

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

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

La sorveglianza riguarda in particolare:

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

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

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

Il Concessionario dovrà inoltre garantire servizio di accoglienza al pubblico dimostrando la capacità di rispondere in modo adeguato alle richieste del pubblico fornendo notizie generali in merito alle attività e produzioni ospitate, alla rappresentazione delle iniziative attive e a eventuali mostre estemporanee.

b) PULIZIA DELLE AREE E DELLE STRUTTURE:

L'attività ordinaria prevede l'effettuazione di interventi di pulizia dei camminamenti e sentieri presenti nell'area destinati al pubblico oltre alla ripulitura delle aree destinate per il tempo libero e per funzioni ricreative e relativo conferimento in cassonetto nel rispetto della raccolta differenziata.

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

- Svuotamento cestini portacarte, contenitori portarifiuti e relativa pulizia;
- Spazzamento lavaggio e pulizia di tutti i servizi igienico-sanitari destinati al pubblico esistenti con utilizzo di prodotti speciali, e relativa fornitura di prodotti di consumo (carta igienica e sapone liquido etc.);
- Pulizia e controllo degli ambienti di accoglienza in modo da garantire il decoro;
- Pulizia dei sentieri destinati al pubblico in modo che siano accessibili e transitabili;
- Pulizia e decoro delle aree destinate per il tempo libero e per funzioni ricreative;
- Mantenimento dei terreni concessi in modo da renderli idonei alle direttive antincendio emanate annualmente dalla Regione Sardegna

c) MANUTENZIONE ORDINARIA:

Il Concessionario svolgerà la manutenzione ordinaria degli immobili e delle aree circostanti e in particolare:

- Sfalciio erba antistante le strutture oggetto della presente concessione;
- Manutenzione dei sentieri e dei vialetti;
- Mantenimento del decoro dell'intero complesso;
- Pulizia delle eventuali caditoie e delle fossette laterali ai passaggi;
- Manutenzione e controllo del laghetto;
- Controllo della eventuale recinzione perimetrale e dei cartelli.

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

Tutte le macchine devono essere conformi a quanto previsto dalle normative infortunistiche vigenti sia in Italia che nella UE. Il Concessionario è inoltre responsabile della custodia sia delle proprie attrezzature sia dei prodotti utilizzati.

d) MANUTENZIONI STRAORDINARIE - OPERE DI RIPARAZIONE - UTENZE - TASSE:

Il Concessionario dichiara di conoscere le attuali condizioni dei locali interni al fabbricato che non sono stati ancora oggetto di manutenzione straordinaria e ha l'obbligo di realizzare, secondo la regola dell'arte, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria indicate nel Computo metrico allegato al bando di gara, al fine del recupero all'uso dei predetti locali. Ogni altra lavorazione e adeguamento impiantistico sui locali concessi, necessari al Concessionario per la specifica attività commerciale che andrà a svolgere, saranno interamente a carico del concessionario stesso il quale prima dell'inizio dei lavori dovrà richiederne apposita autorizzazione agli enti competenti.

Il Concessionario dovrà anche adeguare i locali, a propria cura e spese, alle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro ed alle norme impiantistiche (es. D.M. 37/2008, D.Lgs. 81/2008 ecc.) esonerando così l'Amministrazione Comunale da eventuali responsabilità inerenti la mancata applicazione delle suddette norme.

Rimarranno inoltre a completo carico dell'aggiudicatario tutte le utenze necessarie comprensive delle spese di gestione e manutenzione, tra le quali, luce, acqua, gas, etc, compresi i relativi costi di allaccio. Resta inteso che sono a carico dell'aggiudicatario anche le spese e i costi per i servizi di igiene ambientale.

Le imposte e sovrimposte, compresa l'IMU, gravanti sul bene in concessione saranno a totale carico del concessionario. Il concessionario inoltre sarà obbligato al pagamento di qualsiasi tassa, imposta o contributo che eventualmente vengano accertati dai competenti organi fiscali a carico del fabbricato concesso.

CAPO II PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO

PRESENTAZIONE DEL PROGETTO DI GESTIONE E SVILUPPO: CRITERI

Il secondo oggetto della presente Concessione consiste nella presentazione e successiva realizzazione di un Progetto di gestione e sviluppo: l'affidatario dovrà realizzare uno o più progetti di gestione e di sviluppo anche a carattere imprenditoriale secondo le modalità e

alle condizioni indicate nel seguente capo. Il progetto di sviluppo sarà oggetto di valutazione tramite il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa - e sarà obbligo dell'affidatario la sua realizzazione.

PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO - OGGETTO

L'elaborazione del progetto di gestione, documento essenziale per la partecipazione alla procedura di cui in oggetto - pena l'esclusione - dovrà perseguire la finalità di valorizzare le tradizioni locali e la storia contadina dando valore al patrimonio di saperi e conoscenze legate alla vita dei contadini, all'alimentazione, ai tempi scanditi dalle lavorazioni agricole e della pastorizia, ad esclusivo onere del Concessionario, in modo da accrescere le potenzialità delle strutture ubicate all'interno dell'Orto delle Norie.

Infatti, il complesso edificato all'interno dell'Orto delle Norie è stato realizzato come fedele ricostruzione di casolari contadini con rispetto delle antiche illustrazioni della vita domestica e delle attività lavorative degli agricoltori. Al suo interno si trovano oltre a un primo nucleo di accoglienza e servizi, degli spazi dedicati alla mostra della lavorazione del grano, alla bottega per la lavorazione del pane, della frutta e delle verdure di Villamar. Inoltre, è presente una saletta per esposizioni temporanee, un caffè e centro di ristoro e uno spazio dedicato alla vendita di ricordi e prodotti locali.

Il Progetto di Gestione e Sviluppo presentato dal concorrente, valutato in sede di gara da apposita Commissione, dovrà prevedere la realizzazione e lo sviluppo di uno o più tipi di attività come di seguito indicato:

- a) La realizzazione di laboratori di tipo tradizionale-artigianale per la trasformazione nella filiera cerealicola, in particolare la realizzazione di un laboratorio per la produzione artigianale di pasta di grano duro secondo metodi e saperi della tradizione locale e la successiva commercializzazione del prodotto finito.

Tra le attività potranno essere oggetto di proposta, a titolo di esempio:

- l'organizzazione di mostre aventi ad oggetto la lavorazione del grano, dall'aratura alla semina, a "a marradura", alla mietitura, alla spigolatura, alla trebbiatura, a "s'incungiu";
 - l'organizzazione di mostre e/o laboratori sulla lavorazione del pane dalla macinatura attraverso la mola alla cottura utilizzando forni rustici;
- b) L'organizzazione di mostre e/o eventi o laboratori dedicati alla produzione della frutta e della verdura tipiche della tradizione di Villamar.

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

- l'organizzazione di attività relative alla vendita delle produzioni agricole locali coltivate all'interno dello spazio dato in concessione e la vendita di prodotti dell'artigianato locale prevedendo assaggi e degustazioni - come strumento per la promozione e la sensibilizzazione verso i prodotti naturali e locali e verso un'educazione alimentare e un tipo di agricoltura compatibile con l'ambiente;

- l'organizzazione di visite didattico-educative e ricreative all'interno del Borgo rurale tra le botteghe, al fine di cogliere i tratti salienti del territorio, facendo rivivere i profili, i colori e le suggestioni ambientali della vecchia Villamar;
- l'organizzazione di corsi con finalità anche educative da offrire alle scuole, ai cittadini, ai turisti, riguardanti l'alimentazione e in particolare l'organizzazione di laboratori per la dimostrazione della lavorazione delle varie materie prime quali il grano per la produzione del pane e dei dolci, l'uva per la produzione del vino etc;
- l'organizzazione di mostre e altre attività ricreative consone al contesto, ecc.

A libera scelta, il soggetto partecipante potrà comprendere nel progetto di gestione proposto tutte quelle attività che rientrano nelle casistiche sopra indicate. Si ricorda che ogni attività, dovrà essere svolta nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente.

Dovranno essere promosse attività atte a favorire l'inserimento sociale di soggetti svantaggiati (giovani e donne disoccupati, persone a rischio di emarginazione sociale, anziani, disabili etc.).

In dettaglio le finalità e gli adempimenti che il concessionario dovrà garantire sono indicate nell'allegato "1" al bando di gara.

Sono consentite anche altre attività rispetto alle sopra indicate, che saranno valutate come attività aggiuntive nell'apposita sezione purché non in contrasto con gli indirizzi dell'Amministrazione appaltante.

SERVIZIO DI BAR-CAFFETTERIA

All'interno del Borgo è presente uno spazio da adibire a caffè con saletta di ritrovo e un centro di ristoro, dotato di una propria cucina.

Il Concessionario può attivare in questi locali un servizio di Bar-Caffetteria previa la presentazione di un progetto di allestimento dello stesso rispondente alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti, l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e licenze necessarie alla sua conduzione e le necessarie qualifiche del personale impiegato.

Il servizio di Bar-Caffetteria se presente dovrà essere svolto in conformità alle disposizioni igienico-sanitarie vigenti in materia di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e dovrà comprendere le seguenti attività:

- preparazione, somministrazione e vendita al banco e al tavolo di prodotti alimentari e bevande destinati alla ristorazione;
- igienizzazione e pulizia dei locali, degli impianti, delle attrezzature e degli arredi.

Il Concessionario è tenuto ad affiggere nei locali di accesso agli utenti il listino prezzi dei prodotti destinati alla somministrazione, mediante apposita tabella esposta in luogo visibile al pubblico.

Gli incassi derivanti dall'eventuale servizio Bar-Caffetteria spettano all'Affidatario.

Nota bene:

I locali destinati a uno spazio Bar-Caffetteria sono sprovvisti di arredamento Bar. Spetta al Concessionario provvedere alla dotazione tecnica e all'allestimento della struttura, laddove interessato. In tal caso il progetto sarà oggetto di apposita valutazione in sede di gara da parte della Commissione giudicatrice.

PROGETTO DI GESTIONE E DI SVILUPPO - CRITERI E INDICAZIONI

Finalità

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

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

Tutti i contenuti del progetto dovranno risultare pienamente compatibili con le finalità per le quali è stato finanziata la costruzione del Borgo all'interno dell'Orto delle Norie e la riqualificazione del patrimonio architettonico, storico-culturale attraverso il Bando Gal.

Vincolo di gestione e di utilizzo

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

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

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

Il Concessionario sarà obbligato a comunicare eventuali danni riportati sia su beni che sugli immobili dipendenti da colpa e negligenza dell'affidatario, procedendo alla rifusione dei danni.

Vigilanza da parte dell'Amministrazione Concedente

Il Comune di Villamar, in qualità di Amministrazione concedente, allo scopo di accertarsi dello stato di conservazione delle strutture immobiliari, degli impianti e degli arredi dati in concessione, della diligente manutenzione degli immobili concessi, e della verifica dell'attuazione del Piano di Gestione si riserva il diritto di compiere attraverso propri funzionari e/o tecnici, previo avviso e in contraddittorio con il concessionario, eventuali ispezioni e controlli su immobili e impianti e le cui risultanze saranno riportate in uno specifico verbale. Il Committente potrà anche richiedere al Concessionario una dettagliata relazione sullo stato di attuazione del progetto e sullo stato degli immobili, dei beni mobili, delle aree e delle attrezzature consegnate dall'Amministrazione ed il Concessionario in tal caso sarà obbligato a fornirla.

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

L'esito delle suddette indagini verrà comunicato al concessionario.

Divieto di subconcessione

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

TITOLO II PERSONALE

PERSONALE IMPIEGATO NELLA GESTIONE

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

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

1. Prima dell'inizio del servizio il Concessionario dovrà provvedere a designare una persona con funzioni di "referente" che terrà i contatti con l'Amministrazione per qualsiasi necessità. La variazione e/o sostituzione temporanea del soggetto dovrà essere tempestivamente comunicata all'Amministrazione;
2. Il Concessionario deve garantire, a sue cure e spese, la presenza di personale idoneo per le attività richieste dal presente capitolato;
3. A tal fine, prima dell'inizio del servizio il Concessionario dovrà consegnare l'elenco nominativo relativo a tutto il personale impiegato (dati anagrafici, codice fiscale, qualifica, tipo di rapporto) e provvedere a dare comunicazione in caso di sostituzione del personale inserito nell'elenco.

RESPONSABILITA' INERENTI AL PERSONALE

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

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

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

OBBLIGHI INERENTI LA SICUREZZA

Il Concessionario deve prendere tutti i provvedimenti necessari perché l'esecuzione dei servizi contrattualmente previsti si svolgano in condizioni permanenti di igiene e

sicurezza, nel pieno rispetto delle norme vigenti emanate o comunque applicabili nel territorio nazionale, nonché delle eventuali norme interne del Concessionario in materia di prevenzione degli infortuni ed igiene del lavoro.

Il Concessionario curerà l'informazione e l'addestramento dei propri dipendenti sia sui rischi sia sulle misure di sicurezza da applicare durante l'esecuzione dei servizi.

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

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

TITOLO III OBBLIGHI CONTRATTUALI

DURATA DEL CONTRATTO

La durata del contratto, avrà validità anni 6 eventualmente rinnovabili per altri 6 a seguito di richiesta scritta e previo benestare dell'Amministrazione Comunale a decorrere dalla data di stipula del contratto,

IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo a base d'asta, quale canone di concessione in uso per il primo anno è pari a €10.069,05 complessivi soggetto a rialzo.

Si procederà annualmente all'aggiornamento del canone sulla base dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo dei beni per le famiglie degli operai ed impiegati, certificati dalla C.C.I.A.A. di Cagliari a cui verrà applicato il relativo rialzo offerto in sede di gara.

STIPULA DEL CONTRATTO

Verrà stipulata una convenzione, con scrittura privata, da registrarsi in caso d'uso.

CAUZIONE DEFINITIVA

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, il Concessionario, inoltre, all'atto della firma del contratto, dovrà costituire una garanzia fidejussoria definitiva di importo pari a tre mensilità di canone del contratto a garanzia dell'esatto adempimento delle prestazioni dovute, al netto dell'IVA.

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

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

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

Resta inoltre inteso che il concedente è autorizzato a prelevare dalle somme costituite a titolo di cauzione, quelle somme che si renderanno necessarie per interventi sostitutivi di servizi relativi alla parte ordinaria e prestazioni da rendere a norma del presente capitolato e non resi per qualsiasi motivo ingiustificato dal Concessionario, ovvero per la

riparazione e/o sostituzione di attrezzature ed impianti danneggiati per mancata sorveglianza della Ditta ed addebitabili alla stessa per palese violazione degli obblighi ed impegni assunti - compreso ciò che riguarda le attività poste in essere nel progetto di gestione - se non coperti dalle assicurazioni di cui all'articolo successivo. In tal caso il Concessionario è obbligato a ricostituire la cauzione entro il termine che le verrà assegnato dall'Amministrazione. La cauzione per l'importo del canone di concessione, oltre per le sopra indicate eventualità e la mancata realizzazione del progetto di gestione potrà essere incamerata nel caso di mancato pagamento da parte del Concessionario del canone previsto riservandosi successivamente di procedere alla risoluzione contrattuale.

DANNI A PERSONE E/O COSE E POLIZZE ASSICURATIVE

Il Concessionario è direttamente responsabile dei danni di qualsiasi natura e per qualsiasi motivo arrecati a persone e/o a opere, materiali e automezzi provocati nello svolgimento dell'attività di gestione, che risultassero causati dal personale dipendente dal Concessionario, direttamente o indirettamente, inerente alle prestazioni oggetto della presente concessione anche nel caso di danni prodotti da negligenza e da un non corretto espletamento dei servizi assegnati, restando a suo completo ed esclusivo carico qualsiasi risarcimento, senza diritti di rivalsa o di compensi da parte dell'Ente, che risulta esonerato da qualsiasi tipo di responsabilità per danni a persone o cose che derivino dallo svolgimento del servizio oggetto della presente concessione.

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

Nel caso di verifica di responsabilità, con dolo o colpa grave a carico del Concessionario, per danni e/o furti al patrimonio, il Concedente si riserva la facoltà di recedere dal contratto.

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

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

- una polizza assicurativa a copertura di danni a carico del patrimonio e dei beni oggetto dell'affidamento, compresa la copertura per furti, vandalismi, manomissioni, ecc. il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.000.000,00;
- una polizza di assicurazione per la copertura dei rischi (RCT per danni e rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento), valida per tutta la durata dell'appalto il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.500.000,00;
- una polizza assicurativa rischio incendio il cui massimale dovrà essere almeno pari a € 1.000.000,00.

Resta inteso che eventuali danni arrecati all'immobile ed impianti che vengano causati dal Concessionario, debbono essere risarciti all'Amministrazione concedente. L'Amministrazione concedente resta estranea ed è sollevata da qualsiasi obbligo e da ogni responsabilità che possa derivare in ordine a rapporti instaurati dal Concessionario con terzi, sia che attengano a contratti e forniture per l'esercizio dell'attività sia che attengano a rapporti con gli utenti sia da qualsiasi richiesta di indennizzo che, a qualunque titolo, venga avanzata nei confronti del gestore da soggetti terzi (clienti, fornitori, subaffidatari ,

enti erogatori, ecc) in relazione all'espletamento dei servizi ovvero in relazione alla concessione dei beni come detto sopra.

ONERI DELL'AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Sono a carico dell'Amministrazione concedente:

- a) l'affidamento in uso al Concessionario degli immobili, individuati nella deliberazione G.M. n° 46 del 21/07/2015 facenti parte dell'area di interesse etnoantropologico denominata "Orto delle Norie".
- b) la valutazione e l'esame di ulteriori progetti che nel corso del tempo il Concessionario vorrà realizzare con costi a suo carico, dopo l'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Concedente nei trenta giorni dalla presentazione. La mancata risposta entro i termini, ad esclusione dei casi dell'interruzione degli stessi, per ulteriori informazioni, corrisponde a silenzio assenso. Non saranno comunque ammessi progetti successivi in conflitto con le finalità stabilite dall'Amministrazione per la presente concessione in uso.

RESPONSABILITA' E OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO

L'aggiudicatario dovrà impegnarsi a:

- a) attenersi scrupolosamente alle disposizioni dell'Amministrazione concedente di cui al presente capitolato nell'espletamento di tutte le attività affidate;
- b) rispettare a far rispettare i regolamenti e gli atti del Concedente e ogni altra norma vigente;
- c) conformarsi a tutte le leggi e i regolamenti in vigore disciplinanti le attività inerenti le attività oggetto della presente concessione;
- d) applicare il Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro, e quelli integrativi, che dichiara di adottare e assumersi integralmente tutti gli oneri di qualsiasi natura (contributiva, assicurativa e previdenziale, ecc.) derivanti dalla effettuazione delle attività di cui al presente capitolato, senza che possa essere richiesto alcun corrispettivo al Concedente;
- e) garantire l'organizzazione puntuale dei servizi erogati, anche nei casi di sostituzione degli operatori assenti onde permettere la continuità nel servizio;
- f) informare immediatamente il concedente di eventuali sospensioni del servizio determinate da cause di forza maggiore (calamità naturali, ecc.), così da consentire in ogni caso la preventiva comunicazione agli utenti;
- g) garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente, ai residenti o ai soggetti transitanti nelle zone circostanti le strutture utilizzate;
- h) informare immediatamente il Concedente di anomalie occorse durante l'espletamento dei servizi

Il Concessionario è responsabile :

- di tutti gli adempimenti scaturenti dal D. Lgs. 81/2008 e successive modificazioni, fornendo disposizioni al proprio personale e assumendosi ogni responsabilità per danni o infortuni che possono derivare alle persone in qualunque modo impiegate;
- della corretta esecuzione delle disposizioni e prescrizioni impartite con il presente capitolato speciale, nonché dell'ottemperanza a tutte le norme di legge e regolamenti in materia di appalto e diritto del lavoro e risponderà direttamente di

qualsiasi contravvenzione a leggi e regolamenti vigenti, ivi compresi quelli concernenti la normativa antinfortunistica e igienico sanitaria.

- Della conformità alla regola dell'arte dei lavori realizzati e meglio individuati dal Computo metrico delle opere allegato al bando di gara.

ONERI PER IL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, per quanto riguarda l'attività dei progetti di sviluppo, solleva l'Amministrazione concedente da ogni responsabilità civile e penale derivante dalla gestione delle strutture e dell'area circostante all'interno dell'Orto delle Norie. A tal fine costituisce le polizze sopra citate.

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

- rispettare tutte le norme statali, regionali e locali che disciplinano l'uso e la tutela dell'ambiente naturale;
- conformarsi a quanto disposto per la concessione in uso nel presente capitolato speciale;
- garantire l'uso e la gestione dell'immobile/i in modo idoneo, lecito e conforme al fine per il quale è stato concesso. Ogni variazione d'uso, purché ammessa dalla legislazione vigente, resta a carico del concessionario, previa autorizzazione dell'Ente concedente;
- corrispondere all'Ente concedente il canone nell'importo e nei termini pattuiti;
- mantenere il Borgo nel suo complesso e l'area circostante efficiente e pulita, a promozione e tutela dell'immagine dell'Amministrazione concedente;
- utilizzare il bene con diligenza, nei limiti e con le modalità stabilite dal presente atto;
- assicurare la perfetta pulizia e l'ordine dei beni concessi, compresa la pulizia esterna delle aree in concessione;
- conformarsi a tutte le leggi e i regolamenti in vigore disciplinanti le attività poste in essere nel progetto di sviluppo;
- provvedere ad assumere le necessarie autorizzazioni per lo svolgimento dell'attività previste nel progetto di sviluppo e qualsiasi altra autorizzazione o nulla - osta connessa alla gestione dei fabbricati;
- presentare agli uffici competenti per territorio tutte le dichiarazioni di inizio attività per la conduzione delle eventuali attività, richieste dalla normativa vigente con specifico riferimento alla materia igienico - sanitaria, nonché di qualsiasi altra eventuale autorizzazione o parere necessari per lo svolgimento delle attività nei locali adibiti espletando altresì tutte le formalità amministrative necessarie per lo svolgimento del servizio medesimo, in particolare nell'eventualità di attività inerenti il servizio di somministrazione di alimenti e bevande garantire, se effettuata la somministrazione di alimenti e bevande da parte del gestore, dell'eventuale rappresentante, nonché del personale addetto, il possesso dei requisiti previsti dalla normativa per il suo esercizio e la dichiarazione di essere in possesso dei requisiti di cui agli artt. 11 e 92 del T.U.L.P.S. approvato con R.D. 18.06.1931 n. 773 ;
- sostenere tutte le spese e imposte di natura tributaria inerenti alla gestione delle attività praticate, tra cui, a titolo di esempio tutte le spese relative alla tariffa per il

servizio di raccolta e smaltimento rifiuti e quanto altro necessario per l'erogazione del servizio affidato oltre all'assunzione delle spese per i consumi di acqua, energia elettrica, riscaldamento, condizionamento, telefono, corrispondendo il relativo ammontare agli aventi diritto;

- provvedere, a propria cura e spese, al rinnovo delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessari per la prosecuzione dell'attività posta in essere;
- rispettare la normativa in materia igienica sanitaria, della sicurezza dei locali e della sicurezza nei luoghi di lavoro, ottemperando con tempestività alle disposizioni delle autorità competenti;
- sostenere tutte le spese eventualmente necessarie per l'adattamento della struttura/e agli standard tecnici, igienico-sanitari e di sicurezza richiesti per l'eventuale progetto di sviluppo da realizzare e garantire la realizzazione a proprie spese di tutti gli interventi che si rendessero necessari a seguito di disposizioni normative tempo per tempo vigenti;
- provvedere alla richiesta e l'ottenimento di eventuali pareri da parte di pubbliche amministrazioni e degli atti amministrativi necessari all'effettuazione dei lavori per l'avvio delle eventuali attività di progetto di sviluppo perseguita;
- provvedere alle eventuali opere di completamento dell'immobile/i concesso in uso, con relative prestazioni tecniche di professionisti abilitati, che si rivelano necessarie all'esercizio di attività delle eventuali attività di progetto di sviluppo perseguita secondo il progetto presentato in sede di gara, e comunque secondo quanto definito con l'Amministrazione concedente;
- in caso di offerta tecnica che prevede il servizio Bar-Caffetteria, provvedere, a proprie spese, alla dotazione tecnica e all'allestimento della struttura, attraverso l'acquisto di mobili, arredi, impianti, attrezzature, macchinari e strumenti idonei e funzionali al corretto svolgimento dell'attività che si vuole perseguire;
- fornire tutto il materiale necessario per il buon e corretto svolgimento dei servizi di cui al progetto di sviluppo presentato e delle finalità e obiettivi da perseguire, garantendo forniture e servizi adeguati per tutta la durata contrattuale;
- non procedere ad opere di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione concedente;

Al concessionario sono inoltre richieste le seguenti prestazioni:

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

PENALI

Qualora durante il periodo di concessione vengano rilevate inadempienze, mancanze, negligenze eventuali disservizi e irregolarità nell'esecuzione delle prestazioni a carico

dell'affidatario, l'Ufficio competente procederà all'inoltro di contestazione formale dei fatti rilevati, invitando l'affidatario a formulare le proprie controdeduzioni entro il termine perentorio di 10 giorni ed in caso di urgenza entro 48 ore.

Qualora il gestore non controdeduca nel termine assegnato oppure non fornisca elementi idonei a giustificare gli elementi contestati verrà applicata una penale da € 100,00 a 2.000,00 a seconda della gravità dell'inadempienza accertata. Tale penalità sarà applicata con provvedimento, dell'Amministrazione concedente e potrà rivalersi sulla cauzione, senza bisogno di diffide o di formalità di sorta.

Tra le contestazioni sanzionabili citiamo, a titolo di esempio:

- mancato mantenimento di livelli di igiene adeguati secondo le disposizioni fornite - a promozione e tutela dell'immagine dell'area e delle strutture date in concessione e dell'Amministrazione concedente;
- mancata attuazione della manutenzione ordinaria;
- mancata fornitura del materiale necessario per la buona e corretta gestione delle strutture e del servizio;
- mancata intestazione delle utenze acqua, energia elettrica, riscaldamento e/o pagamento spese ordinarie connesse al funzionamento delle stesse e ogni altro costo relativo alla gestione ordinaria della struttura;
- mancata manutenzione ordinaria dell'intera struttura, degli impianti e dell'area di pertinenza;
- mancato corretto uso dei locali, degli impianti, delle attrezzature ecc.;
- comportamento e linguaggi oltraggiosi, litigi nell'ambito del luogo di lavoro;
- segnalazioni negative provenienti dall'utenza;
- mancata attuazione di un sistema di raccolta differenziata dei rifiuti;
- mancata presentazione del rendiconto delle attività a seguito di richiesta scritta da parte dell'Amministrazione Comunale.
- Mancata realizzazione dei lavori secondo quanto previsto da Computo Metrico;
- Mancato perseguimento delle finalità e di quanto dichiarato in sede di gara.

CONTESTAZIONI E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

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

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

Diffida ad adempiere

Diffida ad adempiere - gestione ordinaria

- mancato inizio del servizio alla data prevista;
- inosservanza reiterata delle disposizioni di legge, di regolamenti e degli obblighi previsti dal presente capitolato;

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

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

Diffida ad adempiere - Progetto di gestione e di sviluppo

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

RISOLUZIONE DI DIRITTO

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

Risoluzione di diritto

- cessazione o fallimento del Concessionario;
- quando l'affidatario si renda colpevole di frodi o versi in stato di insolvenza o si realizza una delle condizioni previste per l'impossibilità della contrattazione con la P.A.;
- gravi violazioni agli obblighi contrattuali non eliminate in seguito a diffida formale ad adempiere;
- furti al patrimonio;
- reati accertati ai sensi dell'art. 135 c. 1 del D.Lgs. 163/06;
- reati penali contro cose e/o persone e moralità pubblica;

- cessioni del contratto;
- concessione in subappalto, totale o parziale, dei servizi, ad esclusione dei subappalti permessi;
- realizzazione di opere sostanziali di trasformazione, modifica, miglioria dei locali e delle aree di pertinenza senza previa autorizzazione scritta dell'Amministrazione concedente.

Risoluzione di diritto per progetto di sviluppo

- mancata realizzazione del progetto di sviluppo;
- mancato rinnovo, a propria cura e spese, delle licenze, autorizzazioni, permessi, canoni, ecc. a scadenza periodica, necessarie per la prosecuzione delle attività previste nel progetto di sviluppo o mancato rilascio delle autorizzazioni previste dalla normativa vigente per l'esercizio delle attività previste;
- cessione - subcessione dei locali dati in concessione per le attività di sviluppo.

A seguito della risoluzione il Concessionario sarà obbligato al proseguimento delle attività fino alla data che sarà comunicata.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di ordinare e fare eseguire, a spese del Concessionario, le prestazioni necessarie per il regolare svolgimento del servizio qualora l'aggiudicatario non vi dovesse provvedere. La mancata esecuzione dei progetti di gestione e sviluppo produrrà la risoluzione contrattuale oltre all'incameramento della cauzione per i danni subiti oltre all'eventuale richiesta di risarcimento del danno, se la somma non dovesse essere sufficiente.

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

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

DISDETTA PER CONCESSIONE

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

DOMICILIO E FORO COMPETENTE.

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

SPESE CONTRATTUALI - ONERI FISCALI

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

TRATTAMENTO DATI PERSONALI

Il Concessionario, in quanto collaboratore esterno del soggetto pubblico, è vincolato ad utilizzare i dati personali per le sole finalità perseguite dall'Amministrazione, in base al particolare regime previsto per quest'ultima;

Allo scopo, l'aggiudicatario tratta dati personali anche al di fuori della struttura pubblica, ma nell'ambito di un'attività che ricade nella sfera di titolarità dell'amministrazione stessa. L'aggiudicatario, dal momento dell'assegnazione, assume il ruolo di responsabile del trattamento dei dati (ai sensi del decreto legislativo n. 196/03), impegnandosi a svolgere gli adempimenti ad esso connessi).

DISPOSIZIONI FINALI E CONCLUSIVE

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

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

RINVIO - RIFERIMENTO A NORME DI DIRITTO VIGENTE

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

Villamar, lì 13/08/2015

Il Responsabile del Servizio Ufficio Tecnico
F.to Ing. Onnis Valentina