

## Allegato A

### CAPITOLATO D'ONERI

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI NEL CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE (CEA) E DEI SERVIZI DI FRUIZIONE NELLA RISERVA NATURALE ORIENTATA “BOSCO D’ALCAMO”, ai sensi degli articoli 164 e ss. del D.Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii. e ss.mm.ii.**

#### ENTE CONCEDENTE

Libero Consorzio Comunale di Trapani - PEC: [provincia.trapani@cert.prontotp.net](mailto:provincia.trapani@cert.prontotp.net)

#### ART. 1 - Oggetto della gara

La gara ha per oggetto l’individuazione del concessionario per **L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI NEL CENTRO DI EDUCAZIONE AMBIENTALE (CEA) E DEI SERVIZI DI FRUIZIONE NELLA R.N.O. BOSCO D’ALCAMO, ai sensi degli articoli 164 e ss. del D.Lgs n.50/2016 e ss.mm.ii.** Le operazioni di gara per l’affidamento della concessione in oggetto sono regolate dall’art. 60 del D.lgs n.50 /2016 e dalle condizioni generali e particolari del servizio riportate nel presente Capitolato d’oneri. Il criterio di aggiudicazione è esclusivamente quello dell’offerta economicamente più vantaggiosa di cui all’art 95 del D.LVO n. 50 /2016 e ss.mm.ii.

#### Art. 2 - Tipologia del servizio richiesto

La gestione è rivolta al pubblico in generale. Il servizio deve garantire un’elevata qualità, intesa come qualificazione, cortesia ed efficienza degli addetti e delle strutture.

Il concessionario dovrà erogare i seguenti servizi **MINIMI** di Accoglienza

Costituisce il primo contatto tra utente e la Riserva Naturale attraverso la mediazione di un operatore del Centro. La funzione è, pertanto, l’insieme delle azioni che facilitano l’approccio dell’utente verso l’insieme dei servizi e delle attività erogate e fonda il suo presupposto sulla partecipazione consapevole dell’utente di aderire alle proposte/opportunità offertegli mediante l’iscrizione e l’acquisto di un biglietto utile per l’accesso ai servizi. La gestione dell’area attrezzata, ha come obiettivo il controllo e la manutenzione ordinaria degli arredi e attrezzature (tavoli, panche, barbecue, punti acqua, bagni etc.) al fine di evitare atti di vandalismo e stato di degrado.

**2.a - Apertura del Centro di Educazione Ambientale e custodia/assistenza dell’Area Attrezzata per 16 (sedici) settimane annue comprese tra aprile e agosto per 16 (sedici) ore settimanali di cui 8 (otto) ore tra prefestivi e festivi, questi ultimi non ricompresi tra quelli sotto indicati.**

**2. b- Apertura del CEA e custodia/assistenza dell’Area Attrezzata per 8 (otto) ore nei seguenti festivi:**

- 25 aprile
- 01 maggio
- 02 giugno
- 15 agosto

**2.c - Realizzazione di DUE PER CIASCUN ANNO tra i sette laboratori didattici, di seguito elencati:**

I laboratori, diversificati per fascia di età e tipologia di scuola, intendono trasmettere ai partecipanti oltre a nozioni anche il “metodo scientifico” consistente nella raccolta di evidenze empiriche e misurabili

attraverso l'osservazione e l'esperimento, nella formulazione di ipotesi e teorie più generali, spesso sotto forma di leggi universali, da sottoporre al vaglio dell'esperimento per testarne l'efficacia.

1. I suoli della R.N.O Bosco di Alcamo e la vegetazione associata
2. I vegetali e le loro parti funzionali in sezione sottile (foglie, radici e fusti)
3. Il suolo e l'osservazione della pedofauna microscopica
4. L'osservazione astronomica
5. La geografia della R.N.O Bosco di Alcamo
6. L'acqua e le sue caratteristiche chimico-fisiche principali
7. Le rocce della R.N.O Bosco di Alcamo

**Ciascun laboratorio deve avere durata minima di quattro ore e condotto da un animatore con rilascio di materiale didattico ed attestati di partecipazione.**

## **2.d - Percorsi acrobatici**

La presenza di un parco avventura consente l'ulteriore ampliamento della già vasta offerta di servizi del bosco, diventandone uno dei maggiori elementi di richiamo.

L'attività consiste nel progredire lungo un percorso aereo che si sviluppa tra un albero e l'altro mediante installazioni o giochi differenti l'una dall'altra e di difficoltà crescente. Non trattandosi di attività riservata a gente allenata ed esperta, qualsiasi persona in condizioni fisiche normali dovrà cimentarsi sui percorsi e passare qualche ora di sano e piacevole divertimento in compagnia di amici o familiari.

L'attività dovrà essere svolta con la supervisione di personale adeguatamente formato e nel rispetto della normativa cogente e tecnica applicabile, nel rispetto della sicurezza e dell'incolumità degli ospiti e degli operatori.

**Attivazione di un percorso, mediante utilizzazione delle attrezzature esistenti, con durata di 60 minuti, con assistenza garantita da due addetti qualificati.**

**LE ATTESTAZIONI DI QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE DOVRANNO ESSERE PRODOTTE ENTRO TRE MESI DALLA SOTTOSCRIZIONE DEL CONTRATTO.**

### **Art. 3 – DESCRIZIONE STRUTTURA ospitante il CEA**

Tipo di struttura in cui si svolgeranno i Servizi in Concessione:

Il complesso immobiliare insiste presso la RNO Bosco d'Alcamo – Monte Bonifato, nel territorio del Comune di Alcamo. Consta di un immobile principale, denominato la Funtanazza, e di diverse pertinenze, il tutto di seguito descritto:

I locali verranno consegnati completi del mobilio presente nelle camere dell'Ostello. Le attrezzature o il mobilio rimanente (cucina bar, arredo punto ristoro), ascrivibili ai precedenti concessionari, saranno rimosse a cura del concessionario a meno che il concessionario non concordi con il soggetto proprietario di dette strutture mobili, che le stesse rimangano nella sua disponibilità, a qualunque titolo. Il concessionario, nel periodo di durata della concessione, potrà comunque allestire a suo piacimento i locali senza vincolo di mantenimento degli arredi e attrezzature acquisite. La consegna dei locali avverrà immediatamente dopo l'aggiudicazione e il concessionario dovrà rendere fruibile il nuovo servizio entro i termini di 15 giorni.

#### **IMMOBILE PRINCIPALE denominato ex albergo La Funtanazza**

L'immobile si compone nel suo complesso di un unico corpo di fabbrica centrale che occupa un volume complessivo di circa 3.986,437 metri cubi, composto da piano seminterrato, terra, primo e soffitta oltre a delle terrazze scoperte sempre a servizio dello stesso immobile. Inoltre lungo il lato Est vi sono ubicati n. 3 vani tecnici e ad Ovest risulta ubicato un ulteriore vano tecnico seminterrato, attualmente utilizzato a deposito.

L'immobile è censito al Foglio di mappa 72 - Particella 22 - Sub. 1 - Categoria D/2 (albergo-Ostello).

Attualmente i vari piano sono utilizzato nel seguente modo:

**Piano seminterrato (mq 215) utilizzato per uffici a fini istituzionali del Libero Consorzio fin dal 2001 ed escluso dalla concessione;**

Piano terra (mq 354,00) utilizzato come locale ristorazione con sala accettazione, uffici, bagni e reparto cucine;

Piano primo (mq 208) utilizzato come dormitorio con n. 8 camere provviste di relativo bagno;

Piano secondo utilizzato come soffitta.

L'impianto è realizzato su struttura portante costituita da pilastri in cemento armato con fondazioni rigide e travi rovesce sempre in cemento armato, il tutto si presume poggiante su massetto in conglomerato cementizio debolmente armato con rete elettrosaldata.

La struttura di copertura, è del tipo portante in latero-cemento con tetti spioventi.

Le aperture vetrate montate su infissi in legno del tipo Iroco consentono l'illuminazione e l'aereazione naturale dell'intero impianto.

Per quanto attiene le rifiniture interne ed esterne, queste sono del tipo comune.

Tutte le pavimentazioni sono realizzate in ceramica così come pure i rivestimenti dei bagni e la cucina.

Solo al piano secondo è stato posto sopra tale pavimentazione un parquet in legno.

#### **IMPIANTI TECNOLOGICI**

C1 - Impianto elettrico -

L'intero impianto elettrico è realizzato secondo il disposto della legge 46/90.

C2 - Impianto idrico -

E' del tipo a collettore sottotraccia con tubi in acciaio zincato di adeguato diametro e di rame guainato anche per l'acqua calda. L'alimentazione idrica avviene tramite gruppo di sollevamento (autoclave).

Inoltre è prevista un'apposita linea antincendio con tubazione tale da consentire di raggiungere con il getto ogni punto dell'area protetta.

#### **SISTEMA DI SMALTIMENTO ACQUE REFLUE**

Le acque reflue provenienti dalla stabilimento sono convogliate, tramite apposite tubazioni, in una fossa del tipo IMHOFF a tenuta stagna.

Nel caso in cui il concessionario intenda utilizzare un sistema di smaltimento non a ciclo chiuso, lo stesso dovrà predisporre istanza A.U.A. (Autorizzazione Unica Ambientale), da presentare al SUAP del Comune di Alcamo.

Detto sistema di smaltimento potrà entrare in funzione soltanto dopo il rilascio dell'Autorizzazione Unica Ambientale da parte del medesimo SUAP.

#### **Dettagli:**

##### **PIANO PRIMO**

**HALL – UFFICIO - SALA CONFERENZE - SALA RISTORO – BIBLIOTECA - BAGNO H - BAGNO – CUCINA - EX LOCALI CUSTODE - VERANDE SCOPERTE**

##### **PIANO SECONDO**

**n. 8 STANZE CON BAGNO – VERANDA – BALCONE - LOCALI TECNICI**

**Acqua:** non vi è acqua corrente alla Riserva. L'approvvigionamento avviene mediante autobotti che scaricano in 1 cisterna di 20mila litri e/o 2 serbatoi da 5mila litri. L'acqua viene distribuita con 2 autoclavi.

**Energia elettrica:** La struttura è servita da utenza ENEL .

**Telefono:** la struttura è servita da utenza TELECOM

**Riscaldamento:** Impianto di termosifoni con bombolone esterno

**IMMOBILE “CASA DEL BOSCAIOLO”** - E' presente utenza Enel

Accanto alla casa del boscaiolo, si trovano un piccolo locale (2m x 2m) che funge da deposito e la voliera

### **PERCORSI ACROBATICI**

Nelle adiacenze della casa del boscaiolo si sviluppa il Parco Avventura .

### **AREA ATTREZZATA**

Consta di 16 postazioni tavoli e panche, n. 8 barbecue.

=====

#### **Art. 4 – La durata e canone della concessione**

La durata della concessione sarà di 9 anni (NOVE). La decorrenza del periodo di concessione avrà inizio con la data di sottoscrizione del Verbale di consegna dell’Impianto.

Art. 5 – Corrispettivo della concessione e utilizzazione

L’importo posto a base della gara, è di euro 35.000,00 (Euro trentacinquemila/00) pari all’importo complessivo nei nove anni dei canoni annuali come di seguito specificati, sul quale verrà applicata la percentuale di rialzo offerta in sede di gara.

<b>anno</b>	<b>Canone annuo</b>
1.	€2.500,00
2.	€2.500,00
3.	€2.500,00
4.	€2.500,00
5.	€5.000,00
6.	€5.000,00
7.	€5.000,00
8.	€5.000,00
9.	€5.000,00
<b>Totale</b>	<b>€35.000,00</b>

**Il valore della Concessione è invece di € 1.629.000 (€ 181.000,00 x 9)** calcolata sulla base dei corrispettivi dei servizi e del fatturato previsti nel piano economico finanziario, indicati alla voce Entrate Finanziarie, per tutta la durata del contratto, al netto di IVA.

#### **Art. 5 – EQUILIBRIO ECONOMICO-FINANZIARIO E ALLOCAZIONE RISCHI**

La concessione del servizio in questione assume a riferimento il piano economico-finanziario (PEF) sul modello predisposto dal Libero Consorzio Comunale Allegato al Capitolato d’Oneri, Il PEF riportante i dati in forma aggregata stimati sull’andamento economico-finanziario della gestione uscente, evidenzia che:

**a) Entrate finanziarie:**

- Entrate da tariffe per i Servizi in concessione

- Valore dell'uso dell'immobile dato in concessione
- Fatturato per l'attività imprenditoriale di gestione del ristorante e dell'ostello

**b) Uscite finanziarie:**

- Costi per i Servizi in concessione (personale, assicurative, forniture, utenze)
- Spese per l'attività imprenditoriale di gestione del ristorante e dell'ostello
- Spese per acquisto arredi ed attrezzature per ostello e ristorante
- Tributi
- Canone concessorio

il rischio operativo, ai sensi dell'art. 165, comma 1 del D. Lgs. n. 50/2016, è completamente trasferito in capo al concessionario, che lo assume effettivamente allorché – in condizioni operative normali – è esposto alle fluttuazioni del mercato e non gli è garantito il recupero degli investimenti effettuati o dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione.

Ai sensi dell'art. 171, comma 3, lettera b) del D. Lgs. n. 50/2016, la concessione è vincolata alla piena attuazione del piano finanziario e al rispetto dei tempi previsti dallo stesso per la realizzazione degli investimenti. In relazione a quanto previsto dall'art. 165, comma 6 del D. Lgs. n. 50/2016 si considerano fatti non riconducibili al concessionario che incidono sull'equilibrio economico-finanziario e che possono comportare la revisione del PEF da attuare mediante la rideterminazione delle condizioni di equilibrio, esclusivamente le seguenti cause di forza maggiore: eventi climatici estremi o eventi calamitosi che comportano gravi danni all' Impianto e ne impediscono la gestione normale per un periodo superiore a 30 (trenta) giorni consecutivi. In caso di eventuale revisione del piano economico-finanziario, la stessa deve avvenire assicurando la permanenza dei rischi trasferiti in capo all'operatore economico e delle condizioni di equilibrio economico finanziario relative al contratto. In caso di mancato accordo sul riequilibrio del piano economico-finanziario, le parti possono recedere dal contratto. Al concessionario spetta il valore delle opere realizzate e degli oneri accessori, al netto degli ammortamenti e dei contributi pubblici.

Il concessionario acquisisce interamente i ricavi di esercizio e gestione, e sostiene in propria titolarità tutti i costi di esercizio e gestione, nessuno escluso e tutte le imposte previste ope legis, i costi di acquisto di qualsiasi materiale di controllo del funzionamento degli impianti, la gestione delle attrezzature; restano in capo, inoltre, al Concessionario tutti gli obblighi e gli oneri di manutenzione ordinaria dei beni immobili di cui al bando, delle aree verdi di pertinenza e dei beni mobili e delle attrezzature come da bando, in ogni momento dell'affidamento e su ogni bene.

Al Concessionario competeranno tutte le spese derivanti dall'utilizzo delle attrezzature (collaudi, controllo dei DPI, assicurazioni, attività fiscale conseguente); L'attività di Parco Avventura dovrà essere coperta da polizza assicurativa per danni a cose ai fruitori durante l'orario di apertura al pubblico, nonché le spese per gli addetti come previsto dalle norme UNI EN 15567-1:2008 e UNI EN 15567-2:2008.

**Art. 6 - Requisiti per la partecipazione  
(idoneità professionale, capacità economica e finanziaria, tecnico-professionali)**

Gli offerenti possono partecipare alla gara qualora siano in possesso dei requisiti richiesti. Potranno presentare offerta soggetti anche consorziati, o temporaneamente raggruppati, ai sensi e nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 48 del D. Lgs. n° 50/2016 e ss.mm. e ii.

I soggetti partecipanti dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti alla data di scadenza della presentazione della domanda e dovranno dichiararli nell'allegata istanza di partecipazione con autocertificazione resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000:

- a.** Residenza in un Paese dell'Unione Europea ed iscrizione alla Camera di Commercio (C.C.I.A.A.) o ad istituzioni equivalenti del paese di appartenenza, per l'esercizio dell'attività di gestione di cui all'oggetto del presente capitolato. Dall'iscrizione deve risultare la forma giuridica e l'attività che deve

riguardare, anche se non esclusivamente, quella attinente ai servizi da affidare, con particolare riguardo alla formazione ed aggiornamento, promozione ambientale, educazione ambientale, guida escursionistica, gestione di percorsi acrobatici..etc.

Nel caso di soggetto non tenuto all'obbligo di iscrizione in C.C.I.A.A. dichiarazione del legale rappresentante resa in forma di autocertificazione ai sensi del DPR 445/2000, con la quale dichiara e motiva l'insussistenza del suddetto obbligo di iscrizione alla C.C.I.A.A. con allegata copia dell'Atto Costitutivo e dello Statuto.

- b.** Dichiarazione di inesistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alla gara di cui all'art. 80 del D. Lgs. n° 50/2016;
- c.** Dichiarazione di impegnarsi ad utilizzare le necessarie risorse umane, strumentali, finanziarie ed organizzative atte a garantire la regolare ed efficace esecuzione della gestione in affidamento;
- d.** Dichiarazione idonee di almeno due istituti bancari o intermediari autorizzati ai sensi del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che attestino la solidità e solvibilità finanziaria con espresso riferimento all'attività, oggetto della gara.
- e.** Dichiarazione di impegno alla gestione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, del Parco avventura, insistente nella Riserva Bosco d'Alcamo;

**Ai fini dell'aggiudicazione della concessione, l'Amministrazione procederà a verificare d'ufficio le dichiarazioni rese dall'aggiudicatario.**

### **Art.7 – Criteri di aggiudicazione**

Il servizio verrà aggiudicato mediante procedura aperta sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa valutabile in base ad elementi di natura tecnica ed economica per un punteggio massimo attribuibile pari a 100, nella seguente misura:

**A. offerta tecnica massimo punti 90;**

**B. offerta economica massimo punti 10.**

#### **OFFERTA TECNICA max 90 punti**

L'Offerta Tecnica verrà valutata sulla presentazione di un Progetto di massima di realizzazione e gestione: Il punteggio massimo di punti 90 sarà attribuito attraverso una valutazione comparativa dei progetti presentati e applicando i criteri descritti nella tabella di seguito riportata:

<b>a.</b>	<p><b>Metodologie che si intendono adottare per la gestione dell'Impianto</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Periodo di apertura all'anno.....max punti 20</b> Per ogni settimana in più fino per 16 ore di cui 8 in prefestivi e festivi ad un massimo di 36 settimane punti 1</li> <li>• <b>Orario settimanale di apertura nelle 16 settimane di servizio minimo max punti 20</b></li> </ul>	<b>Max 50</b>
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------

	<p><b>Incremento del numero di ore per ciascuna settimana di apertura punti 1 per ciascuna ora [max 20 ore]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Orario settimanale di apertura nelle settimane in più rispetto al servizio minimo.....max punti 10</b></li> </ul> <p><b>Incremento del numero di ore settimanali di apertura punti 1 per ciascuna ora [max10]</b></p>	
<b>b.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Laboratori didattici.....max punti 20</b></li> </ul> <p><b>Per ogni laboratorio in aggiunta ai due previsti in capitolato con i servizi minimi da capitolato per ciascuno di essi punti 4</b></p>	<b>Max 20</b>
<b>c.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Strutturazione e articolazione del parco avventura..... max punti 20</b></li> </ul> <p><b>Incremento della durata del percorso attivo previsto nei servizi minimi in 60 minuti: Per ogni mezz'ora in più punti 5</b></p> <p><b>Attivazione di ulteriori percorsi con durata minima di 60 minuti: Per ogni percorso punti 5</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Possesso di Certificazione di qualità ISO 9001 Punti 5</b></li> </ul>	<b>Max 20</b>

Le ditte che non raggiungeranno i 30 punti nella valutazione del progetto presentato, non saranno ammesse all'apertura delle offerte economiche.

Si intende che l'offerta sia calcolata dalla ditta concorrente al fine del recupero di tutti gli oneri e spese previsti a carico della ditta aggiudicataria, per i quali nulla potrà essere chiesto all'Ente. L'Ente si riserva di aggiudicare l'concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

#### **A. Offerta economica massimo punti 10.**

Unitamente alla predisposizione di apposito piano economico-finanziario per i 9 anni di concessione, che tenga conto della previsione dei costi –compresa la manodopera e gli oneri aziendali per l'adempimento delle disposizioni in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro- e ricavi attesi, distinto in ciascuno dei servizi da prestare. Il piano dovrà inderogabilmente prevedere tra i ricavi quelli derivanti dalla gestione dei Servizi. Dovrà indicare tra i costi il canone di concessione nella misura offerta.

Verranno attribuiti 10 punti all'offerta più alta, espressa in percentuale al rialzo rispetto all'importo posto a base di gara di Euro 35.000,00. Alle altre offerte verrà attribuito il punteggio con la seguente formula:

$$V(a)_i = \frac{Ra}{Rmax} \times 9$$

Dove

**Ra = valore offerto dal concorrente a**

## **Rmax = valore dell'offerta più conveniente**

Dall'applicazione della formula si ricaverà un coefficiente che moltiplicato per il punteggio massimo permetterà di ricavare i punteggi attribuibili alle singole offerte. Non sono ammesse offerte in ribasso sul canone base.

### **Art. 8 GARANZIA PROVVISORIA**

L'offerta è corredata, a pena di esclusione, da una garanzia provvisoria, come definita dall'art. 93 del Codice, pari al 2% dell'importo complessivo posto a base di gara, e precisamente di importo pari ad **€700,00** salvo quanto previsto all'art. 93 comma 7 del *Codice*.

Ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. n. 50/2016 comma 6, la garanzia provvisoria copre la mancata sottoscrizione del contratto, dopo l'aggiudicazione, dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159; la garanzia è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto.

La garanzia provvisoria copre, ai sensi dell'art. 89, comma 1 del Codice, anche le dichiarazioni mendaci rese nell'ambito dell'avvalimento.

L'offerta è altresì corredata, a pena di esclusione, dalla dichiarazione di un istituto bancario o assicurativo o altro soggetto di cui all'art. 93 comma 3 del Codice, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, contenente l'impegno verso il concorrente a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto di cui agli artt. 103 e 104 del Codice in favore della stazione appaltante, valida fino alla data di emissione del certificato provvisorio o del certificato di regolare esecuzione di cui all'art. 103 comma 1 del Codice.

Tale impegno, ai sensi dell'art. 93 comma 8 del Codice, non è richiesto alle micro imprese, piccole e medie imprese e ai raggruppamenti temporanei o consorzi ordinari esclusivamente dalle medesime costituiti, comprovanti tale requisito. La garanzia provvisoria è costituita a scelta del concorrente:

- a) in titoli del debito pubblico garantiti dallo stato depositati presso la tesoreria dell'Ente, a titolo di pegno a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;
- b) fermo restando il limite all'utilizzo del contante di cui all'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 21/11/2007 n. 231, in contanti, con bonifico, in assegni circolari con versamento presso la Tesoreria provinciale codice IBAN IT32 B051 3216 4007 0257 0121 580;
- c) fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondono ai requisiti di cui all'art. 93 comma 3 del Codice. In ogni caso, la garanzia fideiussoria è conforme allo schema tipo di cui all'art. 103, comma 9 del Codice.

### **Art. 9 - Gestione della struttura**

L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura e di utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità. L'affidatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura alle condizioni stabilite nel presente Capitolato.

La stessa dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione a cui viene preposta, compatibilmente con i limiti imposti dalle leggi vigenti in materia. E', comunque, a carico dell'affidatario quanto necessario ed indispensabile a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, con oneri a suo completo carico.

L'esercizio della struttura è subordinato all'acquisizione delle autorizzazioni necessarie, all'espletamento delle attività di gestione previste, nonché al rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica ed edilizia.

Resta inteso che qualora sia intendimento del Concessionario avvalersi del possibile utilizzo della SALA RISTORO, sita al Piano Primo della Funtanazza, per servizi ricettivi di piccola ristorazione/bar per i fruitori potenziali della Riserva Naturale, lo stesso deve essere in possesso di iscrizione alla C.C.I.A.A., per l'attività da esercitare e dei necessari relativi titoli autorizzativi dovuti per legge.

In tutti i rapporti con soggetti terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Libero Consorzio Comunale di Trapani, il quale rimane esonerato da obblighi e responsabilità di



qualsiasi natura derivanti dai rapporti stessi. L'affidatario dovrà inoltre dotarsi di tutte le attrezzature, arredi e quant'altro occorra per l'esercizio dell'attività.

Al termine del rapporto contrattuale le strutture dovrà essere riconsegnata al Libero Consorzio Comunale di Trapani in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento

#### **Art. 10- Canone di gestione**

Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, esclusivamente in aumento, sull'importo posto a base d'asta, meglio indicato all'Art. 4 del presente Capitolato, soggetto ad unico rialzo percentuale. Il pagamento del canone, decorrente dalla consegna dell'impianto, dovrà essere effettuato a cadenza semestrale anticipata tramite bonifico bancario presso la Tesoreria dell'Ente.

Il pagamento del canone deve avvenire entro il giorno 30 del primo mese del semestre di scadenza.

Per eventuali canoni non versati alle scadenze prestabilite, il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale vigente.

Anche in deroga agli articoli 1193 e 1194 del Codice Civile qualsiasi versamento del gestore sarà sempre imputato in primo luogo a copertura di eventuali interessi di mora e spese e successivamente alle quote di canone, con priorità da quelle scadute da maggior tempo. Resta espressamente convenuto che qualunque contestazione sollevata dal concessionario non potrà in alcun modo autorizzare il concessionario stesso a sospendere il puntuale pagamento dei canoni secondo le scadenze pattuite. Nessuna compensazione del canone di locazione dovuto all'Amministrazione potrà essere operata anche a fronte di crediti vantati a qualsivoglia titolo nei confronti del Libero Consorzio Comunale di Trapani.

Qualora il pagamento del canone non avvenga entro il termine previsto si procederà all'escussione della cauzione ed alla eventuale successiva risoluzione di contratto.

#### **Art. 11 - Cauzione definitiva**

A garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto, ivi compreso il pagamento del canone e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse - salva comunque la risarcibilità del maggior danno - l'affidatario può costituire cauzione con una delle seguenti modalità:

a) polizza fidejussoria assicurativa pari al 10% dell'importo complessivo del canone di aggiudicazione, riferito all'intero novennio, così come risultante dall'esito concorsuale. La fidejussione deve avere validità per tutto il periodo contrattuale e deve prevedere obbligatoriamente la rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della stazione concedente. In caso di controversie tra assicuratore e beneficiario sarà competente esclusivamente il Foro di Trapani. La fidejussione dovrà, comunque, avere efficacia fino ad apposita comunicazione liberatoria (costituita anche dalla semplice restituzione del documento di garanzia) da parte dell'Amministrazione beneficiaria con la quale verrà attestata l'assenza oppure la definizione di ogni eventuale eccezione e controversia sorte in dipendenza dell'esecuzione del contratto. La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'affidamento da parte del soggetto appaltante concedente.

b) deposito cauzionale bancario prestato da Istituti di Credito o da banche autorizzate all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D. Lgs. n° 385/1993.

#### **Art. 12 - Coperture assicurative**

L'affidatario è responsabile del corretto adempimento degli obblighi contrattuali, nonché dei danni diretti e/o indiretti che potessero derivare al Libero Consorzio Comunale di Trapani e/o qualunque altro terzo dall'esercizio della propria attività o, comunque, dall'esecuzione del presente capitolato.

L'affidatario entro 30 giorni, dalla stipula del contratto, dovrà dimostrare di aver stipulato con primaria compagnia di assicurazione, adeguata polizza per la Responsabilità Civile verso Terzi (R.C.T.), e verso prestatori d'opera (R.C.O.), delle altre garanzie accessorie tradizionali ed, inoltre, delle deroghe necessarie in funzione dell'attività esercitata, nonché polizza contro gli incendi per il solo immobile principale, e garanzie accessorie per un massimale di € 1.500.000,00 (Euro un milione cinquecentomila/00).

Con chiara ed esplicita clausola, dovranno essere considerati terzi il Libero Consorzio Comunale di Trapani, gli amministratori, i dipendenti, i collaboratori e le persone di cui lo stesso Consorzio risponde a norma di legge. Per entrambe le polizze rimane in carico all'affidatario l'obbligo del versamento dei premi, e lo stesso risponderà, inoltre, direttamente dell'importo dei danni ricadenti nelle eventuali franchigie e/o scoperti previste dalle polizze, nonché degli importi dei sinistri.

### **Art. 13 - Consegna della struttura e sua attivazione**

Alla consegna della struttura verrà effettuata, in accordo tra le parti e certificata nel verbale di consegna corredato da opportuna documentazione fotografica, la consistenza della struttura.

Alla scadenza del contratto sarà effettuata una verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà della struttura nonché per saldare eventuali spettanze pregresse agli eventuali creditori.

Dal giorno della consegna l'affidatario è costituito custode, esentando il Libero Consorzio da ogni responsabilità per i danni diretti ed indiretti che potranno derivare a cose e persone per comportamento negligente, da trascuratezza nella manutenzione, da ogni altro abuso o che possano derivare dal fatto od omissione di terzi. L'affidatario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso dell'immobile con decorrenza dalla data di inizio del rapporto contrattuale.

All'affidatario è fatto obbligo di munirsi di tutti i titoli abilitativi necessari per potere svolgere le attività oggetto del presente capitolato e dovrà essere in possesso dei requisiti professionali e morali richiesti dalla normativa vigente. Il corrispettivo a favore dell'aggiudicatario sarà costituito esclusivamente dal diritto di gestire la struttura, senza alcun intervento del Libero Consorzio per il riequilibrio finanziario della gestione.

All'affidatario è fatto obbligo:

- a. **Rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;**
- b. **Consegna**, su richiesta dell'Ente, di un **bilancio annuale consuntivo** della gestione contenente espressa indicazione dei proventi delle tariffe;
- c. **Monitorare lo stato di efficienza e sicurezza** dell'edificio e degli impianti, prevenendo il verificarsi di eventuali danneggiamenti;
- d. **Esecuzione a proprie** spese degli interventi di **manutenzione ordinaria** dell'intera struttura e dell'area esterna assegnata, compresi i relativi impianti e ogni bene presente, nonché inclusi tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- e. **Mantenere in efficienza e stato di decoro e pulizia** la struttura e l'area esterna assegnata, anche a promozione e tutela dell'immagine della Riserva;
- f. **Acquistare** a propria cura e spese **l'arredo e i beni mobili** per l'allestimento della struttura comprese tutte le attrezzature necessarie all'effettuazione dei servizi previsti e i relativi allacciamenti;
- g. **Attuare norme di comportamento ambientalmente sostenibili**, quali utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti o a basso impatto ambientale, contenimento degli sprechi (idrici, energetici ecc..) e della produzione di rifiuti non degradabili, raccolta differenziata dei rifiuti ecc
- h. **Garantire** una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati **strumenti di comunicazione** presso la struttura (telefono fisso o cellulare, posta elettronica);
- i. **Segnalare la presenza**, l'attività e gli orari di apertura dei Servizi, mediante apposizione di adeguata **segnaletica**, nel rispetto della vigente normativa e regolamenti comunali;
- j. **Informare** i visitatori sulle specificità naturalistiche e culturali e le opportunità di fruizione della Riserva, del territorio circostante, della sentieristica locale e delle altre aree protette regionali, sulla base di materiali divulgativi e informativi messi a disposizione o approvati dall'Ente Gestore della Riserva;
- k. **Riconsegnare** gli spazi liberi da cose e persone alla scadenza del contratto, nonché tutta la documentazione tecnica relativa all'immobile fino a quel momento detenuta dal concessionario;

E' ribadito che Il concessionario, per tutta la durata del contratto, deve garantire per tutto il personale addetto al servizio il rispetto delle norme di legge, di contratto collettivo di lavoro, delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e/o soci.

#### **Art. 14 - Accettazione dello stato di fatto e Autorizzazioni amministrative**

- L'affidamento della gestione della struttura avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'affidatario nulla avrà a pretendere dal Libero Consorzio Comunale di Trapani.
- Tutte le autorizzazioni, dirette, aggiuntive, complementari o funzionali all'espletamento della attività commerciale sono costituite in capo al concessionario per il periodo di concessione. Il concessionario ha facoltà, con l'autorizzazione del Libero Consorzio Comunale di Trapani, di impostare le tipologie complementari od integrative di utilizzo della struttura, purché compatibili con le caratteristiche della stessa.

#### **Art. 15 - Controlli, vigilanza, rendicontazione e penali**

Il Libero Consorzio Comunale di Trapani si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute nel presente avviso, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso all'immobile oggetto della concessione in qualsiasi momento.

Il Libero Consorzio vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e, comunque, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente avviso, senza con ciò escludere la responsabilità dell'affidatario circa il perfetto stato d'uso dell'immobile.

I dipendenti del Consorzio incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali e gli spazi, mentre l'affidatario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

Per ogni contestazione sulla gestione dell'immobile di cui questa Amministrazione non accetta le giustificazioni prodotte, verrà applicata una penale corrispondente al 5% (**cinque per cento**) dell'importo del canone previsto per l'anno nel quale si è verificato l'inadempimento.

#### **Art. 17 Risoluzione del contratto**

Il contratto si intenderà risolto di diritto qualora il concessionario:

- Rifiuti di prendere in consegna l'immobile;
- Non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria della stessa;
- Non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole contrattuali;
- Sia dichiarato fallito o si sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- Sia moroso nel versamento del canone per più di una rata;
- Abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità.

#### **Art. 17 – Subconcessione**

E' vietata la cessione della presente concessione. E' ammessa, previa specifica autorizzazione da parte dell'Ente concedente, la cessione o sub-concessione di talune specifiche attività, purché vengano mantenute le condizioni di cui all'offerta.

#### **Art. 18 - Oneri di gestione**

Tutti gli oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura dovranno essere a carico dell'affidatario.

Per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture compresi quelli necessari ad integrare e/o mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio, etc.) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti.

L'affidatario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura senza formale assenso ed autorizzazione del Libero Consorzio; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico dell'affidatario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Libero Consorzio alla scadenza e/o decadenza dell'affidamento in gestione della struttura.

#### **Art. 19 - Oneri ed obblighi speciali a carico dell'affidatario**

L'affidatario è tenuto al rispetto delle Leggi Nazionali e Regionali concernenti la gestione commerciale della struttura. L'affidatario dovrà attenersi, se dovuto, a quanto previsto dal D.M. 18 marzo 1996 oltre alle eventuali prescrizioni della C.T.P.V.L.P.S. – VV.F. – ASP.

Il gestore si assume ogni onere in relazione alla completa applicazione ed al rispetto del D. Lgs. n°81/2008. Incombe sul gestore l'obbligo di adottare pronte misure di presidio in caso di situazioni di pericolo per la pubblica incolumità che potessero prodursi.

#### **Art. 20 - Soccorso Istruttorio**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio di cui all'art.83 comma 9 del Codice.

Costituiscono irregolarità essenziali insanabili le carenze della documentazione che non consentano l'individuazione del contenuto del soggetto responsabile della stessa.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o regolarmente prodotta era finalizzata. La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta (ad es: garanzia provvisoria, avente **data certa** anteriore alla data di scadenza delle offerte eccetera).

Il mancato possesso dei prescritti requisiti non è sanabile mediante soccorso istruttorio e determina l'esclusione dalla procedura di gara.

Ai fini della sanatoria la stazione appaltante assegna al concorrente un termine di **cinque giorni naturali e consecutivi** perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Nel medesimo termine il concorrente è tenuto a comunicare alla stazione appaltante l'eventuale volontà di non avvalersi del soccorso istruttorio.

**In caso di comunicazione del concorrente della volontà di non avvalersi del soccorso istruttorio e, comunque, in caso di inutile decorso del termine, la stazione appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.**

Nel caso in cui l'operatore economico partecipi al soccorso istruttorio in maniera incompleta o non conforme rispetto a quanto richiesto, la Stazione Appaltante procederà alla sua esclusione.

#### **Art. 21 - Personale impiegato dall'affidatario**

L'affidatario è tenuto ad osservare integralmente il trattamento economico e normativo stabilito dai contratti collettivi nazionali e territoriale, in vigore per il settore e per la zona nella quale si svolgono le prestazioni. L'affidatario, deve, altresì, espressamente garantire che il personale autorizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalle vigenti disposizioni di legge e, pertanto, solleva espressamente il Libero Consorzio dal rispondere sia agli interessati sia ad altri soggetti, in ordine alle eventuali retribuzioni ordinarie e/o straordinarie nonché alle assicurazioni per il personale suddetto.

#### **Art. 22 – Referente**

Il concessionario dovrà nominare un soggetto responsabile della gestione del servizio munito di cellulare per pronta disponibilità. Le generalità del suddetto responsabile dovranno essere comunicate al Dirigente Responsabile del Libero Consorzio in forma scritta.

### **Art. 23 - Controversie**

Per ogni controversia che potesse insorgere tra affidatario e concedente è competente esclusivamente il Foro di Trapani.

### **Art. 24 - Spese contrattuali**

Si ribadisce che tutte le spese, inerenti e conseguenti alla concessione e alla stipula del contratto (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico della ditta concessionaria.

### **Art. 25 – Responsabilità del procedimento - chiarimenti ed informazioni**

Copia del presente avviso di gara comprensivo di allegati possono essere scaricate dal sito internet dell'Ente – [www.consorziocomunale.trapani.it](http://www.consorziocomunale.trapani.it) - nella sezione gare.

Eventuali chiarimenti potranno essere richiesti al Responsabile del Procedimento dr Roberto Fiorentino - Responsabile del Servizio Aree Protette VI Settore – Via Carrera 8 in Trapani, tel. **0923 806604 – 3280410394**, e-mail [rfiorentino@provincia.trapani.it](mailto:rfiorentino@provincia.trapani.it) ,

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**  
dr Roberto Fiorentino