



# COMUNE DI SASSO DI CASTALDA

Provincia di Potenza

\*\*\*\*

CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN GESTIONE  
DELLE STRUTTURE COMUNALI (PONTI TIBETANI E STRUTTURE ACCESSORIE)  
SITE IN LOCALITÀ MANCA CASTELLO

## -----PARTE PRIMA-----

### ARTICOLO 1 - CARATTERISTICHE DI SERVIZIO E DESCRIZIONE:

L'oggetto dell'appalto è l'affidamento in gestione delle strutture comunali (Ponti Tibetani e strutture accessorie) realizzate nell'ambito del progetto di "**Realizzazione di un percorso storico-naturalistico e riqualificazione del fosso Arenazzo**", di proprietà del Comune di Sasso di Castalda.

La gestione avrà la durata di anni 9, decorrenti dalla data di stipulazione del contratto.

Importo annuo a base d'asta: € 15.000,00 (quindicimila/00);

Sono ammesse soltanto offerte pari o in aumento rispetto all'importo a base d'asta.

### ARTICOLO 2 - CRITERI PER L'AGGIUDICAZIONE DELL'APPALTO:

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D.Lgs 50/2016, sulla base dei seguenti elementi da valutarsi in ordine decrescente di importanza.

Il punteggio massimo attribuibile sarà di punti 100, sulla base dei criteri di valutazione come appresso indicati.

**Offerta progettuale di gestione**, la stessa deve contenere, **a pena di esclusione**, tutti gli elaborati tecnici costituenti il progetto di gestione dell'intera area, i quali formano parte integrante e sostanziale per la valutazione degli elementi di cui ai sottoelencati criteri di aggiudicazione. Il progetto dovrà contenere:

- Relazione sulle modalità di gestione e degli eventi programmati;
- Piano di gestione e di manutenzione degli impianti e dell'area;
- Piano degli investimenti, costituito da un programma economico-temporale dettagliato delle attrezzature, delle attività e dei lavori proposti al fine di rendere più funzionale e fruibile l'intera area;
- Relazione sull'esperienza acquisita in attività di gestione di Impianti turistico-sportivo-naturalistici.

OFFERTA TECNICA: punti 70, detti punti saranno assegnati sulla base dei sub-punteggi come di seguito specificati;

1. Relazione sulle modalità di gestione e degli eventi programmati, con particolare riferimento all'organizzazione dell'accoglienza, finalizzata alla riduzione dei disagi agli utenti, alla pubblicizzazione dell'attrattore, al personale impiegato e al programma di erogazione del servizio stesso;

fino ad un max di 15 punti;

## Capitolato speciale d'appalto

2. Piano di manutenzione degli impianti e dell'area finalizzato alla sicurezza dell'esercizio: fino ad un max di 15 punti così distinti:

- organizzazione e gestione della sicurezza dell'area e delle strutture.  
fino ad un max di 10 punti ;
- profilo tecnico-professionali del personale che sarà impiegato nella gestione dell'attrattore.  
fino ad un max di 5 punti

3. Piano degli investimenti, costituito da un progetto tecnico-economico-temporale dettagliato delle attrezzature, delle attività e dei lavori proposti al fine di rendere più funzionale e fruibile l'intera area, comprendente:

- progetto delle attrezzature, delle lavorazioni, degli accorgimenti, non invasivi, per il miglioramento dei servizi, delle opere di potenziamento da realizzare costituito da allegati grafici, fotografici, depliant ecc, relazione tecnica descrittiva, computo e stima lavori;
- Cronoprogramma dell'investimento rappresentante la sequenza e la correlazione tra i tempi di realizzazione e gli interventi proposti;
- Piano tariffario con l'indicazione, per l'intero periodo del contratto, dei prezzi max praticabili per i servizi offerti (le tariffe potranno solo essere rivalutate con cadenza biennale utilizzando l'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati);

fino ad un max di 35 punti così distinti:

- Qualità del progetto proposto: fino ad un massimo di 10 punti;
- Importo dell'investimento: fino ad un massimo di 15 punti;
- cronoprogramma degli investimenti. fino ad un massimo di 5 punti;
- Piano tariffario proposto: fino ad un massimo di 5 punti;

4. Descrizione delle pregresse esperienze di gestione di attività nei settori simili (turistico/sportivo/naturalistico), indicando per ogni esperienza: il committente, il tipo d'impianto (descrivere sinteticamente le strutture presenti), la località ed il periodo di conduzione;

fino ad un max di 5 punti;

La valutazione degli elementi di natura qualitativa sarà effettuata mediante l'attribuzione discrezionale da parte dei componenti della commissione giudicatrice, secondo quanto meglio specificato nel Disciplinare di gara, sulla base dei seguenti criteri motivazionali:

<b>Giudizio</b>	<b>Esempio di valori</b>	<b>Criterio di giudizio della proposta /del miglioramento</b>
Eccellente	> 0,8 < 1,0	è ragionevolmente esclusa la possibilità di soluzioni migliori
Ottimo	> 0,6 < 0,8	aspetti positivi elevati o buona rispondenza alle aspettative
Buono	> 0,4 < 0,6	aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali
Discreto	> 0,2 < 0,4	aspetti positivi apprezzabilmente di qualche pregio
Modesto	> 0,0 < 0,2	appena percepibile o appena sufficiente
Assente/irrelevante	0,0	nessuna proposta o miglioramento irrilevante

Tabella 1

## *Capitolato speciale d'appalto*

OFFERTA ECONOMICA: fino ad un max di **30** punti;

Il punteggio relativo all'offerta economica, elemento "prezzo", sarà attribuito in base all'applicazione della seguente formula:

$$X = \frac{PO * C}{O MAX}$$

Dove: **X** = PUNTEGGIO DA ATTRIBUIRE AL CONCORRENTE "N";

**PO** = PREZZO OFFERTO DAL CONCORRENTE "N";

**C** = PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE;

**O MAX** = MIGLIORE OFFERTA PRESENTATA;

### -----PARTE SECONDA-----

#### ARTICOLO 3 – DESCRIZIONE DEI LUOGHI DOVE SONO UBICATE LE STRUTTURE OGGETTO DELL'APPALTO

Le strutture oggetto dell'affidamento, sono ubicate in località Manca-Castello nei pressi del centro storico del Comune Sasso di Castalda (Pz). L'affidamento in gestione di dette strutture ha lo scopo di perseguire l'utilizzazione delle stesse a fini produttivi, occupazionali e di valorizzazione dell'intera area.

#### ARTICOLO 4 – DESCRIZIONE DELLE STRUTTURE OGGETTO DI AFFIDAMENTO

L'affidamento ha per oggetto la gestione funzionale ed economica delle seguenti strutture di proprietà comunale site in località "Manca-Castello":

1. Ponte Tibetano di prova della lunghezza di ml. 92;
2. Ponte Tibetano principale della lunghezza di ml. 300;
3. Skywalk posizionato all'arrivo del ponte principale in cima al costone (Castello);
4. Sentieri di collegamento con i ponti, come rappresentati sulle tavole grafiche;
5. Area belvedere compreso i resti dell'antica torre medioevale;

I sentieri di collegamento con i ponti, l'area belvedere compreso i resti dell'antica torre medioevale, lo Skywalk posizionato all'arrivo del ponte principale in cima al costone (Castello), come rappresentati sulle tavole grafiche, sono concessi in affidamento alla ditta aggiudicataria, ma restano di libero accesso ai visitatori/usufruttori a qualsiasi titolo.

Dette strutture sono date in gestione per il periodo contrattuale nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla data della stipulazione del Contratto.

#### ARTICOLO 5 – GESTIONE DELLE STRUTTURE – SERVIZI RICHIESTI

Al concessionario spetta di provvedere all'installazione degli impianti e delle attrezzature di dettaglio necessari per l'esercizio delle attività d'impresa, oggetto dell'appalto, in attuazione di quanto riportato nell'offerta tecnica progettuale da presentare in sede di gara. Le eventuali licenze per le attività di impresa sono da richiedere a cura del concessionario, successivamente alla stipula del contratto, per le attività da svolgere saranno tutte rilasciate al concessionario, non possono essere trasferite a terzi dallo stesso per qualsivoglia titolo o ragione.

## *Capitolato speciale d'appalto*

Il concessionario non potrà in alcun caso trasferire a terzi, in tutto o in parte, l'attività di impresa oggetto dell'appalto né trasferire a terzi, in tutto o in parte, l'azienda utilizzata per l'esercizio delle attività di impresa oggetto del Contratto.

Il presente appalto di concessione ha la finalità di valorizzazione del territorio e di promozione turistica.

Il concessionario dovrà garantire all'Ente la gestione di tutte le strutture sotto la direzione ed il coordinamento costante dell'Ente medesimo.

Il concessionario dovrà:

1. curare e mantenere le strutture oggetto del presente contratto anche nei periodi di chiusura delle stesse, come meglio specificato nel successivo art. 7;
2. coordinare le attività delle strutture nel rispetto del patrimonio naturalistico dell'area;
3. curare e gestire in particolare il servizio di sicurezza durante lo svolgimento delle attività;
4. predisporre servizi di accoglienza agli utenti quali: servizi informativi e pubblicitari, collaborazione con l'Amministrazione nella gestione dei parcheggi,;
5. valorizzare il potenziale turistico, anche attraverso l'organizzazione di iniziative e manifestazioni (culturali, sportive, escursionistiche, passeggiate botaniche ecc.);
6. curare la manutenzione ordinaria degli impianti ed attuare tutte le procedure di verifica indicate nel piano di manutenzione generale ed integrativo allegati al bando;
7. curare le attività di comunicazione anche attraverso la gestione del sito internet dedicato all'attrattore sul quale dovranno essere altresì pubblicati, i prezzi applicati all'utilizzo delle strutture;

L'Amministrazione concedente si riserva di porre in essere, per tutta la durata della concessione, progetti per il miglioramento e potenziamento delle strutture nonché dell'intera area. Il concessionario dovrà mettere a disposizione dell'Amministrazione concedente le strutture oggetto del presente affidamento, per il periodo necessario alla realizzazione dei lavori, senza nulla pretendere per il mancato esercizio. I periodi di sospensione delle attività oggetto della presente concessione, per la realizzazione di nuovi lavori e/o per lavori di manutenzione straordinaria, saranno concordati tra l'Amministrazione, il gestore e la ditta interessata alle nuove lavorazioni.

Il concessionario dovrà obbligatoriamente prendersi in carico i nuovi manufatti che saranno realizzati dall'Amministrazione comunale, previa adeguamento del canone per il quale sarà redatto apposito atto di concessione integrativo nel quale saranno disciplinati anche le eventuali spese a carico del gestore (canone di fornitura energia elettrica, idrica ecc.).

### ARTICOLO 6 – SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO

Il concessionario ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese, previa autorizzazione scritta dell'Ente e con l'osservanza delle normative e regolamenti vigenti, alcuni servizi aggiuntivi per i quali lo stesso potrà introitare tutti i proventi quali ad esempio:

- commercializzazione di prodotti non rientranti nella rete commerciale dell'Ente, quali gadgets, prodotti agro-alimentari e dell'artigianato locale, nel rispetto della normativa vigente in materia;
- organizzazione e promozione di programmi specifici di accoglienza, accompagnamento e guida nel territorio avvalendosi delle figure professionali previste (guide, accompagnatori, interpreti naturalistici, ecc...). Le escursioni dovranno comunque essere organizzate con finalità didattico-educative e ricreative

## *Capitolato speciale d'appalto*

- e dovranno prevedere una serie di itinerari in grado di cogliere i tratti salienti del territorio;
- attività di incoming turistico, sottoscrizione di accordi con le strutture ricettive, ristorative e ricreative presenti sul territorio, con i tour operators e le agenzie di viaggio con la predisposizione di pacchetti turistici e di offerte modulari che favoriscano la permanenza dei visitatori sul territorio, anche nei periodi di bassa stagione turistica;
  - ogni altra attività, purchè legata al perseguimento delle finalità oggetto del presente bando, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente;

### ARTICOLO 7 – ONERI DEL GESTORE

Il concedente sarà tenuto:

1. All'apertura al pubblico degli impianti per un minimo di 130 giorni all'anno;
2. Alla presentazione all'Ente di una descrizione dettagliata delle attività svolte durante l'anno, da presentare entro i 30 giorni successivi al 31 dicembre di ogni anno di gestione;
3. Alla corresponsione all'Ente di un canone annuo pari all'importo offerto in fase di gara e comunque non inferiore al prezzo posto a base di gara ammontante ad € 15.000,00 per ogni anno di gestione;
4. Al pagamento delle tasse e delle utenze acqua, energia elettrica ecc., al pagamento delle spese ordinarie connesse al funzionamento delle stesse e ogni altro costo relativo alla gestione delle strutture;
5. Ad effettuare la manutenzione ordinaria delle strutture, mettendo in atto tutte le procedure di verifica indicate nel piano di manutenzione generale ed integrativo, pulizia dello Skywalk e dell'area belvedere, pulizia dei sentieri inclusi nell'itinerario dei ponti, ai fini del loro corretto uso, funzionamento e conservazione;
6. A individuare e mettere a disposizione, a propria cura e spese, appositi locali da adibire a servizi igienici;
7. A non consentire un utilizzo improprio degli impianti in concessione;
8. Ad effettuare con diligenza la gestione di tutte le attività, con particolare riguardo alla cura di: prenotazioni, organizzazione, riscossione dei corrispettivi/tariffe, adempimenti e oneri di custodia, di presidio e sorveglianza;
9. A curare il sito internet messo a disposizione dal Comune per la pubblicizzazione delle attività da svolgere, del calendario di apertura e chiusura degli impianti, nonché di ogni altra iniziativa promossa dallo stesso concessionario e dall'amministrazione comunale;
10. A stipulare delle assicurazioni di cui al successivo articolo 16;
11. Ad ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate;
12. Ad esonerare da qualsiasi responsabilità a qualsiasi titolo rilevante il Comune di Sasso di Castalda per eventuali danni a cose e/o persone derivanti dall'esercizio delle attività.
13. La ditta affidataria dell'appalto, oltre a quanto previsto, sarà obbligata ad assumersi tutte le spese relativamente alla eventuale pubblicazione della gara, all'espletamento della stessa ivi compreso quelli riguardanti la commissione giudicatrice e quelle relative alla Centrale Unica di Committenza; il tutto per un importo presumibilmente paria ad € 6.000,00 (seimila/00), oltre agli oneri necessari per la stipula del contratto.

## *Capitolato speciale d'appalto*

### ARTICOLO 8 – ONERI DEL COMUNE

Sono, a carico del Comune:

- a) La concessione in uso all'appaltatore degli impianti e dei luoghi, secondo un verbale da redigersi in contraddittorio tra le parti, nonché l'uso, in condominio con il resto dell'immobile, dei locali situati al piano terra del Palazzo De Luca per l'attività di biglietteria oltre ai locali (servizi igienici) al primo piano da utilizzare solo per il personale della ditta affidataria.
- b) L'Amministrazione Comunale riconosce al concessionario il diritto di gestire funzionalmente ed economicamente le strutture oggetto del presente capitolato.
- c) Gli oneri di manutenzione straordinaria.
- d) L'Amministrazione Comunale si riserva di verificare prima di ogni anno di gestione che le manutenzioni previste sono state effettuate e che tutto sia funzionante, riservandosi la possibilità di imporre che vengano prese alcune cautele rilevate in fase di sopralluogo;

### ARTICOLO 9 – PERSONALE IMPIEGATO

Il personale impiegato dal concessionario deve essere numericamente lo stesso indicato nel progetto di gestione.

Al fine di salvaguardare il tessuto socio economico locale, l'azienda potrà impegnarsi a garantire che una quota parte del personale da impiegare nella gestione del servizio, sia selezionato tra i residenti nel Comune di Sasso di Castalda. Tale indicazione dovrà scaturire dal progetto di gestione del servizio e sarà valutato dalla Commissione Giudicatrice nell'ambito dell'attribuzione del punteggio dell'offerta tecnica.

Per le eventuali sostituzioni del personale il concessionario è tenuto ad assicurarsi e garantire che lo stesso sia in possesso dei requisiti richiesti dal presente capitolato nonché dalla normativa vigente in materia.

E' fatto, altresì, obbligo al concessionario di avere nell'organico della gestione, anche come dipendente, almeno una persona in possesso di capacità e qualificazioni per il recupero di persone in situazioni estreme: GUIDA ALPINA - TECNICO DI ELISOCCORSO ALPINO E SPELEOLOGICO E/O EQUIVALENTE;

### ARTICOLO 10 – TARIFFE

Le tariffe per i servizi offerti dal gestore all'interno dell'area, saranno determinate dallo stesso nel progetto da presentare per la partecipazione alla gara per il primo anno, mentre per i successivi anni possono essere aumentati in base all'incremento ISTAT. Dette tariffe devono essere inserite sull'apposito sito internet e comunicate al Comune per conoscenza.

### ARTICOLO 11 – DURATA E FORMA DEL CONTRATTO

La durata del contratto è stabilita in anni 9 (nove) decorrenti dalla data della stipula.

Al termine del contratto, sarà redatto apposito verbale, in contraddittorio con il gestore, in cui si darà atto dello stato degli impianti riconsegnati all'Ente.

E' vietata la sub-concessione dell'appalto.

## *Capitolato speciale d'appalto*

### ARTICOLO 12 – IMPORTO DELL'APPALTO

L'importo complessivo dell'appalto è fissato in Euro 15.000,00 (quindicimila/00), soggetto ad offerte in pari o in aumento.

### ARTICOLO 13 – MODIFICHE E MIGLIORIE

Sono consentite modifiche e migliorie dei beni e degli impianti concessi in uso, esclusivamente previo consenso scritto da parte del Comune, salvo il caso in cui le medesime rientrino nell'attività di manutenzione ordinaria.

### ARTICOLO 14 – PAGAMENTO DEL CANONE

Il canone dovuto, risultante dall'offerta formulata dall'appaltatore in sede di gara, sarà corrisposto con cadenza annuale anticipate, a decorrere dal momento della stipula del contratto. Il pagamento dovrà essere effettuato a mezzo di bonifico bancario o presso la Tesoreria dell'Ente.

Il mancato versamento della rata annuale del canone, entro sei mesi successivi alla scadenza, sarà causa di risoluzione del Contratto ex art. 1456 cod. civ.

Il Concessionario qualora dovesse interrompere le attività di impresa per cause a lui non imputabili per un periodo non inferiore ad un anno, avrà la facoltà di recedere dal Contratto

### ARTICOLO 15 – FINE RAPPORTO

La ditta affidataria è tenuta a riconsegnare al termine del contratto le strutture nelle condizioni ottimali in cui le stesse si troveranno alla data di consegna, senza nulla pretendere per eventuali miglioramenti apportati durante l'intero periodo di concessione, la stessa al termine del Contratto di Concessione non pretenderà dal Concedente o dal nuovo concessionario alcuna somma a titolo di avviamento commerciale dell'attività di impresa.

### ARTICOLO 16 - DANNI A PERSONE O COSE - GARANZIE

Il Comune di Sasso di Castalda è sollevato da ogni responsabilità civile e penale per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della Ditta aggiudicataria durante l'esecuzione dell'incarico di cui al presente capitolato.

L'appaltatore si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

L'impresa aggiudicataria dovrà presentare prima della sottoscrizione del contratto una cauzione definitiva come prevista dall'art. 103 del D.lgs. n. 50/2016 in misura pari al 10% dell'importo contrattuale della concessione degli impianti per il quale si concorre.

L'impresa aggiudicataria si obbliga a stipulare, prima della sottoscrizione del contratto, una polizza di assicurazione R.C.T. per rischi derivanti dallo svolgimento dei servizi oggetto dell'affidamento, con valida per tutta la durata dell'appalto, il cui massimale dovrà essere non inferiore a € 2.000.000,00, per danni a terzi, persone, cose e animali e ai rischi derivanti dall'uso delle strutture oltre che per danneggiamenti alle strutture stesse derivanti da una errata o molesta utilizzazione da parte del gestore.

Il concessionario si impegna a garantire che i servizi vengano espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo alle zone circostanti le strutture utilizzate.

## *Capitolato speciale d'appalto*

### ARTICOLO 17 – VIGILANZA

Il Comune di Sasso di Castalda si riserva la facoltà di verificare il rispetto, da parte del concessionario, delle previsioni del presente capitolato e di quanto dichiarato dal gestore medesimo nel progetto di gestione.

### ARTICOLO 18 - PENALITA'

Nel caso in cui i servizi di cui al presente capitolato, per qualsiasi ragione imputabile al concessionario, siano interrotti, ovvero siano espletati in modo non conforme alle clausole di cui al presente capitolato, al programma annuale di gestione ed al relativo contratto, verrà applicata una penale pari ad € 10.000,00 (diecimila/00) per ogni anno di mancato espletamento dei servizi, o in modo non conforme alle previsioni del presente capitolato e del contratto di concessione.

### ARTICOLO 19 - INADEMPIMENTO E RISOLUZIONE DEL CONTRATTO

Ove si verificano gravi o ripetute inadempienze del concessionario nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali ovvero nel caso di ritardo nel pagamento del canone, l'Ente ha facoltà, previa notificazione scritta, di risolvere anticipatamente il contratto e di incamerare, a titolo di penale, la cauzione di cui al precedente articolo 16, salvo il risarcimento degli ulteriori danni.

### ARTICOLO 20 - DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE

Per qualsiasi controversia tra le parti sarà competente il foro di Potenza.

### ARTICOLO 21 - RINVIO

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

Sasso di Castalda li 12/12/2017

Il Responsabile del Procedimento  
(geom. Coronato Rocco Antonio)