

Regione Siciliana



ASSESSORATO REGIONALE DELLE RISORSE AGRICOLE E ALIMENTARI

DIPARTIMENTO REGIONALE AZIENDA REGIONALE FORESTE DEMANIALI

CAPITOLATO TECNICO E D'ONERI

per l'affidamento in concessione della gestione della struttura ricettiva "Case Trapesi comune di Cesarò".



Art. 1 – OGGETTO DEL SERVIZIO

Oggetto del presente capitolato è l'affidamento in concessione della struttura ricettiva "Case Trapesi" nel comune di Cesarò in provincia di Messina.

Nel presente capitolato sono indicate le modalità di utilizzo del bene demaniale, che il Dipartimento Regionale Azienda Regionale Foreste Demaniali intende affidare, e sono indicate le norme che regolano i rapporti con il concessionario.

Art. 2 – DURATA E IMPORTO DEL SERVIZIO

L'affidamento in concessione della struttura ricettiva Case Trapesi è stabilita per anni 7 (sette) e potrà essere rinnovato, per una sola volta, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione dietro richiesta scritta dell'aggiudicatario formulata almeno dodici mesi prima della scadenza della concessione.

L'eventuale rinnovo del servizio potrà essere disposto dall'Amministrazione nel rispetto delle norme, dei regolamenti vigenti qualora il concessionario dimostri di avere raggiunto gli obiettivi minimi stabiliti nel disciplinare tecnico di cui al punto 6 lettera "a" del bando.

Nel caso di mancato rinnovo dell'affidamento i locali, compresi gli arredi e le suppellettili, e comunque ogni altro bene o materiale affidato dovranno essere resi liberi da persone e cose e riconsegnati all'Amministrazione entro i trenta giorni successivi alla data di scadenza del contratto senza diritto per l'affidatario di indennizzo a qualunque titolo o ragione. L'Amministrazione potrà revocare l'affidamento per inadempienze relative alla attività svolta.

Per tale attività l'affidatario corrisponderà annualmente il canone di importo stabilito in sede di aggiudicazione.

L'intera attività ha carattere temporaneo e non costituisce in nessun modo rapporto di impiego per l'amministrazione e per nessuna delle persone interessate all'attività.

Art. 3 – CARATTERISTICHE ED ARTICOLAZIONE DEL SERVIZIO

I servizi, oggetto del presente capitolato, dovranno essere improntati agli obiettivi definiti dal Dipartimento ovvero la promozione di un modello di accoglienza e di sviluppo sostenibile che sia riferimento per quanti sono attratti dalle risorse paesaggistiche del territorio, l'accoglienza a turisti ed escursionisti, la promozione e valorizzazione del comprensorio, delle sue tradizioni enogastronomiche ed il sostegno dei programmi di educazione ambientale.

Quanto necessario per la formulazione dell'offerta è pubblicato sul sito web del Dipartimento Regionale Azienda Regionale Foreste Demaniali

<http://www.regione.sicilia.it/agricolturaeforeste/azforeste/appaltiforniture.asp>

Prima dello svolgimento della gara i concorrenti dovranno prendere visione dei locali e degli spazi che saranno messi a disposizione per lo svolgimento dei servizi di ospitalità per il pubblico, previo appuntamento con l'Amministrazione competente, a nulla valendo nello svolgimento del contratto alcuna contestazione riguardante la mancata conoscenza di alcune o tutte le circostanze generali, particolari e locali, nessuna esclusa ed eccettuata, che possono avere influito o influire sia sulla esecuzione del servizio, sia sulla determinazione della propria offerta e di giudicare, pertanto, remunerativa l'offerta economica presentata.



Il Concessionario potrà stipulare accordi con i terzi (privati, associazioni, fondazioni, enti pubblici, ecc.), fermo restando la totale responsabilità dello svolgimento dei servizi che resta a suo esclusivo carico. Resta inteso che l'eventuale messa a disposizione di beni e servizi da parte di privati e/o altri enti pubblici avviene del tutto gratuitamente e senza alcun impegno, onere o corrispettivo alcuno a carico dell'Amministrazione e ad esclusivo servizio della migliore fruizione dei siti.

Tali eventuali accordi dovranno essere dettagliatamente illustrati nel "Progetto di gestione "Case Trapesi", e saranno oggetto di valutazione tecnica, e dovranno contenere l'indicazione dei servizi da svolgervi e delle modalità di erogazione degli stessi, dei titoli e delle condizioni di disponibilità dei luoghi, di eventuali convenzioni e/o accordi con soggetti terzi e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta anche con riferimento al piano economico-finanziario ed al modello organizzativo.

Art. 4 – LOGHI

E' vietato l'uso del logo del Concessionario nonché l'esibizione anche a fini pubblicitari di insegne o marchi di qualsiasi genere e tipo fatto salvo quelli di titolarità dell'Amministrazione o da questa espressamente autorizzati.

Art. 5 – CONTENUTO MINIMO DEI SERVIZI

Il contenuto minimo dei servizi, con indicazione degli obiettivi da raggiungere per l'eventuale rinnovo della concessione viene stabilito sulla base del "Progetto di gestione "Case Trapesi" presentato dall'aggiudicatario.

Art. 6 - RAPPORTI CON L'AMMINISTRAZIONE .

Il Concessionario preventivamente all'attivazione dei servizi dovrà sottoporre all'approvazione della Amministrazione un preciso modello organizzativo, sulla base del Progetto di gestione "Case Trapesi" presentato in sede di gara, che descriva le risorse impiegate distinte per competenza e qualifica, per numero, per responsabilità, per collocazione, per tipologia di rapporto, e dovrà attenersi alle indicazioni e/o correzioni che perverranno dalla Amministrazione.

L'Amministrazione designerà un referente con il quale il Concessionario dovrà interfacciarsi per la migliore conduzione dei servizi.

Il Concessionario dovrà indicare al momento dell'attivazione del servizio, la persona che svolgerà le funzioni di responsabile dei servizi se diverso dal legale rappresentante.

Art. 7 - MODALITA' DI ALLESTIMENTO E VALORIZZAZIONE

Premesso che i locali sono resi disponibili dotati di impiantistica base e provvisti di finiture architettoniche, si precisa che per ogni sede l'eventuale arredo fornito sarà oggetto di apposito verbale di consegna sottoscritto dalle parti.

Il Concessionario dovrà predisporre a proprie spese la soluzione distributiva e allestitiva che meglio può soddisfare le esigenze di valorizzazione del servizio, fermo restando l'approvazione da parte dell'Amministrazione. Il Concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria e la pulizia del sito concesso; tutto ciò sarà a carico del Concessionario.



Art. 8 – SICUREZZA

Nessuna responsabilità ad alcun titolo potrà essere attribuita alla Amministrazione in caso di incidenti, di ogni natura e genere, eventualmente accaduti al personale impiegato dal Concessionario o ai clienti del servizio.

Il Concessionario dovrà 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 in materie di prevenzione degli infortuni e igiene del lavoro.

Art. 9 - RECLAMI E SUGGERIMENTI

L'Amministrazione si riserva la facoltà di raccogliere con mezzi, personale e procedure proprie, le valutazioni di customer satisfaction dei clienti sulle prestazioni del Concessionario.

Il Concessionario si obbliga di informare l'Amministrazione di tutte le osservazioni, i reclami e i suggerimenti presentati sotto qualsiasi forma, dai clienti del servizio; il Concessionario si obbliga anche a corredare l'informazione con rapporti scritti contenenti spiegazioni, giustificazioni, proposte utili. Le osservazioni i reclami e i suggerimenti che perverranno alla Amministrazione saranno trasmessi al Concessionario, che fornirà obbligatoriamente e per iscritto, alla Amministrazione le spiegazioni e le giustificazioni del caso.

Art. 10 – ASSICURAZIONI

Il Concessionario è l'unico responsabile di tutti i danni causati o subiti nell'esercizio delle sue attività e assumerà in proprio ogni responsabilità impegnandosi a tener indenne la Amministrazione anche in sede giudiziale, per infortuni o danni subiti da parte di persone o cose in dipendenza della prestazione oggetto del presente atto.

Il concessionario è tenuto alla stipula per l'intera durata della gestione di adeguata polizza assicurativa contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a 1.000.000 di Euro.

Art. 11 - VIGILANZA SULLA GESTIONE E CONTROLLO DI QUALITA'

Il Concessionario è tenuto a presentare annualmente i seguenti elaborati:

- A) bilancio di esercizio dell'attività;
- B) relazione tecnica dettagliata sui servizi erogati con specifico riferimento ai seguenti aspetti:
 - a. n.ospiti;
 - b. distribuzione delle visite mensili;
 - c. relazione sulle attività di educazione e interpretazione ambientale;
 - d. relazione sulle attività ludiche, ricreative e sportive;
 - e. relazione sulle iniziative di promozione territoriale e dei prodotti locali;
 - f. elaborazione dei dati dei questionari di soddisfazione degli utenti;
 - g. problematiche, criticità e proposte.



L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere in ogni momento ad ispezioni, verifiche, accessi o quanto altro utile, al fine di accertare la buona conduzione dei servizi e la piena applicazione, da parte del Concessionario, di tutte le norme vigenti con particolare attenzione a quelle in materia di lavoro, di sicurezza e di igiene ambientale, senza che dall'esercizio di tale diritto possa sorgere pretesa alcuna di indennità o risarcimento da parte del Concessionario.

Al fine di supportare l'attività di vigilanza e, più in generale, al fine di implementare un compiuto processo di monitoraggio e controllo indipendente dell'attività del concessionario e dei livelli di soddisfacimento dell'utenza – anche in funzione delle esigenze di verifica contrattuale legate alla eventuale conferma della concessione dopo i primi **sette anni** - il Dipartimento Regionale Azienda Regionale Foreste Demaniali – potrà individuare uno specifico sistema di monitoraggio.

Art. 12 - OBBLIGHI ED ONERI DEL CONCESSIONARIO

Il Concessionario si obbliga a conformarsi a tutte le leggi e regolamenti in vigore che disciplinano le attività del servizio oggetto del presente capitolato. Il Concessionario si obbliga ad ottenere tutte le autorizzazioni e rispettare tutte le formalità amministrative necessarie allo svolgimento del servizio.

Fatti salvi gli obblighi e gli oneri di cui a tutti gli articoli del presente Capitolato, è fatto obbligo al Concessionario di:

- a) Utilizzo della struttura e sue pertinenze in modo adeguato, per le finalità a cui la stessa è destinata, considerandola un luogo di accoglienza e presidio della zona, secondo le modalità previste dall'offerta tecnica presentata in sede di gara e approvata dal Dipartimento;
- b) Custodia della struttura con diligenza professionale, nel rispetto di tutte le norme di sicurezza, di igiene, nonché dei regolamenti e delle norme vigenti relativi alle attività svolte,
- c) Acquisizione a propria cura e spese di qualsiasi autorizzazione, licenza, nullastato permesso o altra forma di assenso necessario per l'utilizzo della struttura e degli impianti ovvero per l'attività di gestione, nonché in relazione ad eventuali migliorie strutturali e potenziamenti o adeguamenti impiantistici, rispetto dei medesimi provvedimenti per la gestione dell'attività. Le autorizzazioni inerenti l'attività sono operanti limitatamente al periodo di concessione e non sono trasferibili;
- d) Sono a carico del concessionario gli interventi di manutenzione ordinaria dell'intera struttura e dell'area esterna pertinenziale, compresi i relativi impianti e ogni bene presente nonché tutti i lavori che dovessero rendersi necessari al rilascio delle prescritte autorizzazioni amministrative e sanitarie;
- e) Realizzazione del progetto di attività di gestione in conformità con quello proposto o e approvato dal Dipartimento in sede di gara;
- f) Durante i primi dodici mesi della concessione il concessionario acquisterà a proprie spese l'occorrente per avviare l'attività (cucine e annessi, vettovaglie, etc.).
- g) Svolgimento di attività di educazione ambientale rivolta anche alle scuole elementari, medie e superiori nel periodo di durata dell'anno scolastico



sulla base di Progetti di educazione ambientale le cui metodologie didattiche saranno presentate nel programma educativo che sarà valutato durante la procedura di gara dal Dipartimento;

- h) Stipula per l'intera durata della gestione di adeguata polizza assicurativa, a favore del proprietario, contro i danni da incendio e RCT con riferimento ai beni e all'attività oggetto del contratto, per tutta la durata dello stesso. La polizza dovrà prevedere un massimale non inferiore a 1.000.000 di Euro;
- i) Rigorosa osservanza del Regolamento del Parco dei Nebrodi e delle Prescrizioni di Massima di Polizia Forestale per la Provincia di Messina;
- j) Facoltà di procedere a proprio carico ad opere di trasformazione, modifica e miglioria di locali e impianti, nonché delle aree esterne di pertinenza, su preventiva autorizzazione scritta del Dipartimento che si riserva di accertarne e valutarne la necessità e l'opportunità, fatta salva l'acquisizione di ogni autorizzazione di legge. Si precisa inoltre che nessun bene presente presso l'immobile alla data della consegna potrà essere dal concessionario alienato o distrutto senza la preventiva autorizzazione del Dipartimento;
- k) Mantenimento in efficienza e stato di decoro e pulizia della struttura e dell'area pertinenziale esterna assegnata, comprensiva di viabilità di accesso e della relativa segnaletica,
- l) Rigorosa osservanza delle normative a carattere fiscale e di pubblica sicurezza;
- m) Pagamento di tutte le spese di utenze, quali energia elettrica, acqua, gas, riscaldamento, trasporto e smaltimento dei rifiuti, e ogni altra eventuale tariffa, tassa o canone previsto dalla legge o ascrivibile al servizio di gestione. Entro i successivi 30 gg. dall'avvenuta consegna della struttura, il concessionario dovrà volturare a proprio nome le utenze;
- n) Valorizzazione delle produzioni locali tipiche e quelle biologiche e promozione della cultura enogastronomica tipica locale anche nell'ottica del "Km zero";
- o) Attuazione di norme di comportamento sostenibili, quali l'utilizzo di prodotti di consumo poco inquinanti, contenimento degli sprechi (idrici, energetici etc.) e pratica della raccolta differenziata dei rifiuti;
- p) Garanzia di una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi a proprie spese di adeguati strumenti di comunicazione.

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 e degli eventuali integrativi aziendali, delle norme di sicurezza sui luoghi di lavoro, nonché di tutti gli adempimenti previsti dalla legge nei confronti dei lavoratori dipendenti e soci.

Art. 13 – ALTRI OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO

L'affidatario resta inoltre obbligato a:

- a. Indicare, ogni volta che se ne presenti l'opportunità, anche in occasione di interviste con organi di stampa o mezzi di comunicazione, di propri associati e/o dipendenti, che l'Ente proprietario della struttura è il Dipartimento Regionale Azienda Foreste Demaniali della Regione Siciliana;



b. chiedere apposita autorizzazione al Dipartimento qualora volesse svolgere qualsiasi iniziativa diversa e indipendente dai servizi di cui al presente Capitolato;

Art. 14 - MODALITA' DI PAGAMENTO DEL CANONE

La corresponsione del canone avverrà in rate semestrali anticipate a decorrere da tre mesi dalla consegna del bene. In caso dei ritardo nei pagamenti il Dipartimento avrà diritto agli interessi di mora misurati al tasso legale. E' prevista la revisione periodica del canone.

Art. 15 - INADEMPIENZE E PENALI

Il Dipartimento può dichiarare decaduta la concessione in caso di inadempienza degli obblighi stabiliti e/o di riscontrata cattiva gestione. Il concedente si riserva la facoltà, in alternativa alla decadenza, di applicare al concessionario penali fino ad un ammontare annuo pari al 10% del canone previsto su base annua, a seconda della gravità e reiterazione dell'inadempimento.

Art. 16 – CESSAZIONE

Alla scadenza o cessazione della concessione il Concessionario dovrà lasciare gli arredi di proprietà della Amministrazione in condizioni ottimali. Potrà liberamente disporre degli allestimenti e di tutti i supporti di sua proprietà utilizzati nella conduzione dell'attività senza alcun obbligo per l'Amministrazione di riscattarli o corrispondere indennizzi, rimborsi o compensi a qualunque titolo.

Art. 17 – DECADENZA

Comportano la decadenza della concessione per colpa del Concessionario, previo accertamento della Amministrazione e constatazione da parte della medesima:

1. la mancata attivazione dei servizi entro i termini stabiliti nell'atto di concessione senza giustificato motivo;
2. la mancata costituzione della cauzione nei termini assegnati;
3. le ripetute violazioni delle modalità di svolgimento dei servizi;
4. la dichiarazione di insolvenza, la messa in liquidazione, la cessazione di attività del concessionario;
5. il passaggio in giudicato di sentenze di condanna del concessionario per delitti finanziari che incidano sulla moralità professionale;
6. l'inadempimento da parte del Concessionario degli obblighi assicurativi anche a favore di terzi nonché relativi al pagamento delle spettanze dei lavoratori e dei contributi previdenziali ed assistenziali o loro favore;
7. l'inadempimento degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e delle tasse relative alle attività di gestione dei servizi affidati.

La decadenza comporterà, in ogni caso, l'incameramento, di diritto, della cauzione.

Non spetterà al Concessionario, in caso di decadenza dell'appalto, alcun indennizzo, per nessun titolo, neppure sotto il profilo di rimborso spese.

In tutti i casi di risoluzioni del contratto per colpa del Concessionario, esso ha l'obbligo di effettuare il pagamento di quanto dovuto fino a quel momento ed è tenuto al risarcimento di tutti i danni derivanti dall'inadempimento, causa della



risoluzione, fra cui il rimborso di maggiori costi derivanti alla Amministrazione dalla stipula di nuovo contratto o comunque, della necessità di provvedere in altro modo alle prestazioni oggetto del medesimo contratto.

In caso di inadempimento totale o parziale degli obblighi contrattuali, la Amministrazione comunicherà per iscritto al Concessionario le inadempienze riscontrate, ingiungendogli di adeguarsi con immediatezza, alle prescrizioni impartite per la corretta esecuzione del contratto.

Il Concessionario potrà esporre le proprie ragioni o eliminare le cause di decadenza entro venti giorni successivi alla contestazione.

Trascorso inutilmente tale termine sarà dichiarata la decadenza.

Art. 18 – CONTROVERSIE

Per ogni controversia non risolta in via stragiudiziale sarà competente il Foro di Palermo. E' in ogni caso escluso l'arbitrato.

Il Dirigente Generale
Ing. Vincenzo Di Rosa
firmato

