



**COMUNE DI MEANA SARDO**  
**PROVINCIA DI NUORO**  
**UFFICIO SERVIZI FINANZIARI - ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
Piazza IV Novembre, 4 – 08030 Meana Sardo - tel. 0784/64362 - fax 0784/64203  
E.mail [suap.meanasardo@tiscali.it](mailto:suap.meanasardo@tiscali.it)

**CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO**  
**PER LA CONCESSIONE IN GESTIONE DEL**  
**"CAMPEGGIO MANEGGIO COMUNALE ORTUABIS"**

**Art. 1 – Oggetto della concessione**

Oggetto della concessione è la gestione del "campeggio maneggio comunale Ortuabis" ubicato all'estremità del territorio comunale, a confine con il comune di Laconi. Il Campeggio insiste su un terreno di circa 06.00.00 ettari distinto in Catasto al Foglio 53, particella n. 17 parte, al quale si accede dalla strada Statale n. 128, percorrendo circa 500 metri di strada sterrata larga circa 4 metri ricadente all'interno di un terreno di proprietà del Comune di Meana Sardo concesso in gestione all'Ente Foreste della Sardegna. Il terreno risulta parzialmente ricoperto da vegetazione spontanea di essenze arboree e cespugli.

Il perimetro del terreno su cui insiste il Campeggio è recintato con un muro in pietrame locale sormontato da una rete metallica ed è provvisto di idoneo cancello di accesso.

La struttura ricettiva è costituita da un'area destinata all'attività di campeggio completamente recintata. Nell'area in questione sono ubicati una reception/direzione, un'area per lo sport ed un parco giochi, zone a parcheggio, servizi igienici di uso comune, aree a verde oltre ad una serie di servizi turistici annessi tipo ristorante-pizzeria, bar, bungalows e n. 26 piazzole libere.

La descrizione della struttura ricettiva, nonché degli arredi e delle attrezzature, è contenuta nella Relazione descrittiva di cui all'allegato "B" del Bando di gara.

**Art. 2 – Forma della concessione**

La concessione per la gestione della struttura ricettiva sarà aggiudicata mediante procedura aperta all'offerta economicamente più vantaggiosa, con le modalità stabilite dal Bando di gara, al concorrente che raggiunge il punteggio più alto secondo i criteri stabiliti nell'allegato "A". L'Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all'aggiudicazione della gara di appalto.

**Art. 3 – Durata della concessione**

Il contratto concessorio è fissato in anni dieci con decorrenza dalla data di stipula dello stesso, con possibilità di proroga per un periodo di altri cinque anni unicamente nell'ipotesi che il gestore affidatario del servizio presenti dopo nove anni di gestione e almeno sei mesi prima della naturale scadenza del contratto, analoga istanza contestualmente ad un offerta di un aumento del canone pari o superiore al 20% del corrispettivo dovuto per il decimo anno stabilito secondo quanto indicato nel

successivo art. 10. La proroga del contratto è subordinata al riscontro dell'osservanza durante tutto il periodo del contratto originario delle clausole contenute nel presente Capitolato, e potrà non essere accordata da parte del Comune in caso di riscontrate e contestate inadempienze o morosità nel versamento del canone o contenzioso fra le parti. Il contratto non è tacitamente rinnovabile. Successivamente alla suddetta scadenza il concessionario è tenuto ad assicurare la sorveglianza del complesso fino a successiva assegnazione e comunque fino ad un massimo di sei mesi.

#### **ART. 4 – Gestione della struttura**

Il concessionario ha l'obbligo di prendere in consegna la struttura ricettiva e i beni relativi e di utilizzarla secondo la sua specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

Il concessionario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento della struttura alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione del campeggio ed il concessionario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi individuati al precedente articolo 1).

Il concessionario dovrà provvedere a dotare la struttura di tutti i requisiti richiesti per i campeggi dalle norme statali e regionali che regolano il settore.

E' a completo carico del concessionario realizzare quanto necessario a rendere funzionale la struttura nel rispetto della normativa vigente, nella dinamica evolutiva della normativa stessa.

L'esercizio della struttura ricettiva è subordinato al rispetto e alle prescrizioni delle norme di cui alla L.R. 14.05.1984, n. 22 e s.m.i., alla L.R. 18 maggio 2006, n. 5 e s.m.i., in particolare alla richiesta al Comune di Meana Sardo dell'Autorizzazione prevista dall'articolo 23 della legge regionale 18 maggio 2006, n. 5, nonché, al rispetto della disciplina vigente in materia di sicurezza, di igiene e sanità, urbanistica e edilizia.

E' vietata la cessione, a qualsiasi titolo, della gestione dell'attività di campeggio a pena di decadenza dalla concessione.

Ai fini delle norme riguardanti l'avviamento commerciale, il concessionario nulla avrà a pretendere al termine del rapporto contrattuale.

In tutti i rapporti con i terzi, relativi a contratti e forniture concernenti l'esercizio, non dovrà mai essere menzionato il Comune, il quale pertanto è esonerato da obblighi e responsabilità di qualsiasi natura derivante dai rapporti stessi.

Al termine del rapporto contrattuale la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune in perfette condizioni di agibilità e di funzionamento. Nessun compenso sarà dovuto dal comune a fronte di nuove realizzazioni, manutenzioni, migliorie o quant'altro possa essere stato fatto dal concessionario nel corso della propria gestione.

#### **ART. 5 Requisiti minimi per l'apertura**

Il concessionario dovrà garantire, all'apertura della struttura ricettiva, che la stessa sia dotata di tutti i requisiti richiesti per i campeggi dalle norme statali e regionali che regolano il settore.

#### **ART. 6 – Consegna della struttura e sua attivazione**

Alla consegna dell'Impianto verrà effettuato, in accordo tra le parti e certificato nel verbale di consegna, l'inventario e la consistenza dei beni consegnati. Al termine del contratto, ovvero in caso di riconsegna anticipata a qualsiasi titolo della struttura, il concessionario avrà l'obbligo di restituire i beni, le attrezzature e gli arredi in buono stato di conservazione. Contestualmente sarà effettuata una

verifica per quantificare eventuali danni eccedenti il normale deperimento derivante dall'uso e vetustà del complesso turistico, per documentare i consumi arretrati eventualmente non pagati alle Aziende erogatrici e quanto altro necessario per un corretto cambio gestionale. In caso di ritardata o mancata restituzione, l'aggiudicatario si rende responsabile dei danni conseguiti nei confronti del Comune e questi si riserva di agire per la tutela dei propri diritti e del proprio patrimonio. Dal giorno della consegna il concessionario è costituito custode, esentando il Comune 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.

Il concessionario dovrà attivare la gestione della struttura a proprio nome mediante la presa di possesso degli immobili, arredi ed attrezzature comprese, con decorrenza a partire dalla data di inizio del rapporto contrattuale.

Al concessionario è fatto obbligo di munirsi di tutti gli atti abilitativi necessari per poter 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 il Campeggio senza alcun intervento del Comune per il riequilibrio finanziario della gestione.

### **ART. 7 – Oneri del concessionario**

Oltre agli oneri relativi agli interventi di adeguamento e miglioramento della struttura ricettiva, tutti gli altri oneri inerenti e connessi alla gestione della struttura stessa saranno a carico esclusivo del concessionario. A titolo esemplificativo si elencano i seguenti:

- a) spese per il personale;
- b) spese per le utenze (servizi idrici, energia elettrica, gas, telefono ecc.);
- c) tasse e imposte derivanti dalla gestione della struttura ricettiva e connesse all'esercizio dell'attività;
- d) spese per la conduzione del campeggio con pulizia generale dello stesso, disinfestazioni, disinfezioni periodiche dei servizi igienici e delle aree di pertinenza ecc.;
- e) spese di custodia e vigilanza della struttura ricettiva.

**Modifiche e migliorie:** Il concessionario non potrà eseguire o comunque procedere a modifiche, trasformazioni, migliorie e addizioni della struttura ricettiva senza formale assenso ed autorizzazione scritta del Comune; tali opere potranno essere autorizzate qualora i relativi oneri siano a carico del concessionario ed a condizione che la proprietà delle stesse sia trasferita al Comune alla scadenza della concessione di affidamento in gestione della struttura.

In ogni caso il concessionario, né alla scadenza della concessione, né prima, avrà diritto ad alcun rimborso, né potrà avanzare pretesa per le spese sostenute per modifiche e/o migliorie.

Sono a carico del Concessionario sia le spese per il mantenimento dell'impianto nello stato descritto nel verbale di cui all' art. 6, che quelle per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura ricettiva ai fini di garantirne il funzionamento e la conservazione.

A titolo non esaustivo si specifica che:

- per manutenzione ordinaria si intendono gli interventi riguardanti riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti (elettrico, idraulico, termico, antincendio) nonché la cura del verde, degli spazi liberi, delle piazzole e delle pertinenze, delle unità abitative, dei servizi igienici di uso comune, dei servizi turistici annessi, delle attrezzature sportive, dei parcheggi, delle infrastrutture a rete e degli altri beni costituenti la struttura ricettiva, la comunicazione del responsabile di centrale per quanto riguarda la centrale termica, la realizzazione degli adempimenti in materia di sicurezza con comunicazione del relativo responsabile e le verifiche periodiche degli impianti e delle attrezzature.

- per manutenzione straordinaria si intendono le opere e le modifiche straordinarie necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e della struttura ricettiva e dei relativi beni e

pertinenze, nonché per rinnovare ed integrare i servizi esistenti quali per esempio quelli igienico-sanitari e tecnologici e le relative reti di adduzione dell'acqua e di smaltimento reflui nonché gli impianti elettrici nel loro complesso.

E' obbligo del concessionario dare tempestivo avviso all'Amministrazione Comunale di qualsiasi guasto avvenga nel complesso della struttura. Il Concessionario si impegna altresì a segnalare tempestivamente al Comune il trasferimento del proprio domicilio, l'eventuale cessazione e cessione dell'attività esercitata, le eventuali operazioni di fusione o scissione, divisione o modificazione nella titolarità del capitale.

A decorrere dalla data di consegna della struttura tutte le utenze ed i contratti di somministrazione afferenti la gestione della struttura stessa dovranno essere intestati al nuovo concessionario.

### **ART. 8 - Uso della struttura da parte dell'Amministrazione comunale**

L'Amministrazione comunale si riserva il diritto sull'uso della struttura del campeggio per porla al servizio della Protezione Civile e per mezzi di soccorso, qualora se ne presenti la necessità, per esigenze sue proprie o per compiti di istituto. La concessionaria, in questi casi, potrà inoltrare richiesta di rimborso per le spese effettivamente sostenute, per fornitura di energia elettrica, gas, acqua, concordando con il comune stesso le modalità di quantificazione delle stesse.

### **ART. 9 - Responsabilità del concessionario**

Il concessionario si impegna nell'esecuzione della gestione in oggetto ad adottare tutti i procedimenti e le cautele per garantire l'incolumità degli utenti e degli addetti, nonché per evitare danni ai beni pubblici e privati.

Ogni più ampia responsabilità in caso di incidenti ed infortuni all'interno della struttura ricadrà pertanto sul concessionario, il quale si impegna a stipulare una polizza di assicurazione, come previsto dal successivo art. 12.

Il concessionario si impegna ad attivare tutte le procedure necessarie per garantire il rispetto della normativa in materia di sicurezza con riferimento anche al D.Lgs. n. 626/1994 e successive modifiche ed integrazioni.

### **ART. 10 - Personale utilizzato dal concessionario**

Il concessionario 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.

Il concessionario deve, altresì, espressamente garantire che il personale utilizzato abbia tutte le assicurazioni previdenziali, assistenziali ed antinfortunistiche previste dalla vigenti disposizioni di legge, e pertanto espressamente solleva l'Amministrazione comunale 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.

In caso di inottemperanza alle prescrizioni sopra precisate, accertata dalla stazione appaltante o ad essa segnalata dall'Ispettorato del Lavoro, la stazione appaltante medesima comunicherà all'impresa e, se del caso, anche all'Ispettorato del Lavoro, le inadempienze rilevate.

In ogni caso, nessun vincolo o rapporto potrà sorgere tra il personale suddetto e l'Ente appaltante.

### **ART. 11 – Canone concessorio**

Il canone annuo di gestione sarà pari al prezzo offerto dall'aggiudicatario. Il canone, così determinato, sarà aggiornato ogni anno, a decorrere dalla seconda annualità, automaticamente e quindi senza necessità di specifica richiesta, all'inizio di ciascuna nuova annualità, in base al 100% della variazione dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati (costo della vita) rilevato dall'ISTAT, rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente. Il canone annuale così determinato verrà corrisposto al Comune, oltre all'Iva di legge se dovuta, in due semestralità da liquidarsi entro il 30 giugno e il 30 dicembre dell'annualità in corso. Per eventuali somme non versate alle scadenze prestabilite il concessionario sarà tenuto al pagamento degli interessi moratori in ragione del tasso legale vigente, ferma restando la facoltà dell'amministrazione di avvalersi di quanto disposto al successivo articolo 15. Anche in deroga degli 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 semestralità 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.

### **ART. 12 – Coperture assicurative**

L'Amministrazione comunale è sollevata da ogni responsabilità civile per qualsiasi evento dannoso che possa accadere al personale della ditta aggiudicataria, a terzi ed agli ospiti della struttura ricettiva.

Il concessionario si impegna, altresì, a tenere indenne il Comune di Meana Sardo da qualsiasi richiesta che, a qualunque titolo, sia avanzata nei propri confronti da soggetti terzi, in relazione alla conduzione dei locali, dell'attività e all'esecuzione dei servizi di cui al presente capitolato.

Il concessionario si impegna a garantire che i servizi saranno espletati in modo da non arrecare danni, molestie o disturbo all'ambiente e o a terzi.

Il concessionario deve stipulare, con primaria compagnia assicuratrice, le seguenti coperture assicurative:

- Polizza assicurativa a copertura di eventuali danni a carico dei beni oggetto dell'affidamento, dovuti ad incendio, danneggiamento, furto, vandalismo, ecc., il cui massimale dovrà essere di €. 2.000.000.
- Polizza RCT/O a garanzia della propria responsabilità civile sia verso terzi (RCT) che verso gli eventuali prestatori d'opera dipendenti (RCO), avente per oggetto la copertura delle responsabilità derivanti da ogni attività descritta e prevista dal contratto, anche se gestita da terzi, ed aventi le seguenti prestazioni minime:

a) RCT

Massimale unico per sinistro di Euro 1.500.000,00=

Nel novero dei terzi devono essere incluse le persone non dipendenti che partecipano alle attività (fornitori, tecnici, ecc.) nonché gli utenti.

Devono essere comprese le seguenti garanzie:

- Responsabilità civile per cose consegnate (artt. 1783, 1784, 1785, 1785 bis, 1785 ter, 1785 quater, 1785 quinquies, 1786 del C.C.)
- Danni alle cose di terzi trovatisi nell'ambito di esecuzione delle attività
- Danni a terzi (cose o persone) da incendio dell'assicurato e/o di terzi
- Responsabilità personale dei dipendenti (compreso il responsabile della sicurezza – legge 626/94 ed ai lavoratori parasubordinati), comprese le figure professionali di cui alla legge Biagi.
- Utilizzo di lavoratori interinali
- Somministrazione di cibi e bevande
- Attività di manutenzione

b) RCO

Massimale per sinistro Euro 1.500.000,00 con il limite di Euro 750.000,00 per ogni dipendente infortunato.

La garanzia deve essere estesa ai lavoratori parasubordinati alle figure professionali di cui al d. lgs. 10.09.2003, n. 276 ( c.d. Legge Biagi) ed ai lavoratori interinali.

Deve essere compreso il c.d. "Danno Biologico".

### **ART. 13 – 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 inadempienza delle obbligazioni stesse, salva comunque la risarcibilità del maggior danno, il concessionario deve costituire una cauzione pari al 10% dell'importo complessivo del canone relativo a tutte le annualità, così come risultante dall'esito concorsuale.

La fideiussione deve avere validità per tutto il periodo contrattuale, prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la sua operatività a prima richiesta e con l'obbligo per il garante di versare la somma garantita entro un termine massimo di 15 giorni consecutivi.

La fideiussione deve inoltre prevedere che il Foro competente, in caso di controversia con il beneficiario, è esclusivamente quello di Oristano.

La fideiussione dispiegherà comunque 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 e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte del soggetto appaltante concedente.

Il deposito cauzionale potrà essere costituito con una delle seguenti modalità alternative:

a) mediante fidejussione bancaria prestata da istituti di credito o da banche autorizzati all'esercizio dell'attività bancaria ai sensi del D.Lgs. n. 385/1993;

b) mediante fidejussione assicurativa prestata da primarie imprese di assicurazione debitamente autorizzate all'esercizio del ramo cauzioni.

Tale cauzione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo.

### **Art. 14 – Controlli, vigilanza e rendicontazione**

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di effettuare periodici o saltuari controlli per verificare il completo rispetto di tutte le norme contenute in questo Capitolato, nonché di tutti gli impegni ed obblighi assunti e di emanare le conseguenti prescrizioni per mezzo dei competenti uffici comunali i quali avranno pertanto facoltà di libero accesso alla struttura ricettiva in qualsiasi momento.

Il Comune vigilerà, attraverso i propri uffici, affinché la gestione della struttura sia svolta correttamente e comunque nel rispetto delle disposizioni di cui al presente capitolato, senza con ciò escludere la responsabilità del concessionario circa il funzionamento ed il perfetto stato d'uso degli immobili, accessori e servizi..

I dipendenti comunali incaricati della vigilanza avranno facoltà di visitare i locali, gli spazi e le attrezzature, mentre il concessionario dovrà fornire tutti i chiarimenti ed i mezzi occorrenti a tale scopo.

Il concessionario è tenuto a produrre al Comune di Meana Sardo, entro il 31 dicembre di ogni anno, la seguente documentazione:

- rendiconto della gestione dell'anno in corso (costi, proventi e risultati di esercizio);
- rendiconto delle spese di investimento, di adeguamento e di miglioramento sostenute nell'anno in corso;
- relazione circa gli interventi di manutenzione realizzati e verifiche periodiche effettuate nell'anno in corso;
- relazione sull'attività svolta con particolare riferimento agli arrivi ed alle presenze nella struttura ricettiva con scomposizione di tali dati tra italiani e stranieri e tra ospiti dotati o meno di mezzo di pernottamento autonomo.

### **ART. 15 – Risoluzione del contratto**

Il contratto s'intenderà risolto di diritto qualora il concessionario:

- rifiuti di prendere in consegna l'immobile;
- risulti inadempiente nell'attuazione del programma di adeguamento della struttura;
- non adoperi la dovuta diligenza nella gestione e nella manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura o delle sue parti;
- non ottemperi a quanto stabilito nelle clausole capitolari e/o contrattuali;
- sia dichiarato fallito o sia concluso nei suoi confronti un qualsiasi procedimento concorsuale;
- sia moroso nel versamento del canone.
- abbia procurato danni di particolare rilevanza e gravità;

Costituiscono altresì causa di risoluzione sopravvenuti e rilevanti motivi di interesse pubblico non compatibili con la prosecuzione della gestione: in tale ipotesi dovrà essere disposta la corresponsione al concessionario di un indennizzo commisurato alle quote annue residue di ammortamento relative agli interventi realizzati.

L'Amministrazione comunale comunicherà la volontà di avvalersi della clausola risolutiva a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno a ricezione della quale il contratto si intende risolto di diritto. In tal caso la struttura ricettiva dovrà essere riconsegnata al Comune entro i successivi 60 (sessanta) giorni, ferma restando la possibilità di intraprendere azione di risarcimento ai sensi dell'art. 1453 del Codice Civile e di incamerare l'intero deposito cauzionale previsto all'art. 13.

### **ART. 16 – Spese contrattuali**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione del contratto concessorio (nella forma pubblica amministrativa) sono a carico della ditta aggiudicataria.

### **ART. 17 – Definizione delle controversie**

Per eventuali controversie in sede giudiziaria sarà competente in via esclusiva il Foro di Oristano.

### **ART. 18 – Norme finali**

I termini e le comminatorie del presente capitolato operano di pieno diritto senza obbligo per il Comune della costituzione in mora del concessionario.

Per tutto quanto non indicato nel presente capitolato si fa riferimento alle norme del Codice Civile ed alle altre disposizioni vigenti in materia.

Meana Sardo 27 ottobre 2011