



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

(All. alla Del di G.P.98 del 20/06/2013)

CAPITOLATO SPECIALE

per l'affidamento della gestione del complesso di Villalago di Piediluco

Art.1 Oggetto dell'appalto

Oggetto del presente appalto è la gestione del complesso denominato Villalago di Piediluco (Villa, scuderie, casa del custode e relative pertinenze) di proprietà della Provincia di Terni, e del Parco annesso come da planimetrie depositate presso l'Ufficio Patrimonio della Provincia di Terni, secondo quanto previsto nel Disciplinare Tecnico prestazionale che costituisce parte integrante e sostanziale del presente capitolato.

Il complesso immobiliare è così catastalmente distinto:

- a) Villalago di Piediluco, loc. Montelucio, n.6 Piediluco: Fg. 174 p.lla 73 CF; pertinenze specifiche: Fg. 174 p.lla 114,115, 136, 137, 138, 139, 140, 71, CT.
- b) Fabbricato ex scuderie, Voc. Alferini, n.7 Piediluco: Fg. 174 p.lla 74 sub. 8 CF; pertinenze specifiche: Fg. 174 p.lla 111parte CT, 180 parte (già 153) CT, 74 CF;
- c) Abitazione custode, Voc. Alferini, n.3 Piediluco: Fg. 174 p.lla 72 sub. 3 CF; pertinenze specifiche: Fg. 174 p.lla 141 CT.
- d) Parte pubblica del Parco: Fg. 174 p.lla 75, cabina Elettrica CF; Fg 174 p.lla 68,99,100,101 parte, 106,107,108,112,113,116,117,127,128,133,134,135,141,111parte,142,148,149,151,154,155,157, 180 parte (ex 153), 181 (ex 152) CT; Fg 175 p.lla 12, 318,319,320,321,323,491 parte,493CT , per un totale di circa 63 ettari.

Si precisa che allo stato attuale il fabbricato della Villa, delle Scuderie ed il Teatro all'aperto sono inagibili e pertanto la fruibilità degli stessi è subordinata alla realizzazione degli interventi obbligatori richiesti nel disciplinare.

La Provincia affida altresì all'aggiudicatario i relativi arredi, impianti, attrezzature nello stato di fatto in cui si trovano i quali rimangono di esclusiva proprietà della Provincia e pertanto inventariati nel Patrimonio mobiliare dell'Ente come risulterà dall'elenco depositato e controfirmato al momento della consegna dei luoghi dell'appalto.

Il concessionario si impegna a custodire gli immobili anche in riferimento a quanto previsto dall'art. 2051 cc.

Art.2 Finalità della Concessione e Condizioni specifiche

La gestione dovrà essere volta a valorizzare e promuovere il complesso di Villalago ed il patrimonio culturale ed ambientale del territorio ed assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e di fruizione dello stesso.

L'aggiudicatario dovrà attuare il progetto presentato in sede di gara ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto e per tutta la durata dello stesso dovrà garantire all'Amministrazione Provinciale piena collaborazione per lo sviluppo dei servizi in termini di ottimizzazione delle prestazioni.

A decorrere dalla data di consegna e quindi anche nelle more dell'effettivo utilizzo dell'immobile da parte di esso, dovrà essere dato corso alla gestione ordinaria del Parco garantendone l'accesso pubblico per la porzione allo scopo destinata e per i periodi prestabiliti (così come descritto nel progetto di gestione e valutato in sede di Offerta tecnica). A decorrere dalla suddetta data nessun onere potrà gravare sull'Amministrazione concedente per quanto concerne la cura e la manutenzione delle strutture e del parco. Qualora il soggetto gestore, al fine della realizzazione del



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

progetto di gestione e di ristrutturazione oggetto dell'offerta presentata in sede di gara, non ottenesse il rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte delle Amministrazioni all'uopo preposte, non avrà nulla a pretendere nei confronti dell'Amministrazione aggiudicatrice.

La mancata o incompleta esecuzione dei lavori di ristrutturazione della struttura o il mancato avvio della gestione della stessa, nei termini che saranno definiti nel contratto, comporteranno l'automatica decadenza della concessione e l'incameramento delle cauzioni a garanzia, salvo il ristoro di maggiori danni.

Ogni modifica di qualsivoglia natura che dovesse investire gli immobili deve essere previamente autorizzata dall'Ente proprietario il quale è tenuto altresì a valutare ed approvare previamente la tipologia di ogni attività che viene esercitata all'interno dell'immobile per tutto il periodo di durata del rapporto concessorio pena decadenza dello stesso.

La gestione della guardiana si trasferirà in capo al concessionario dal momento della consegna dei luoghi.

Art.3 Durata della concessione

La concessione avrà la durata prevista nel progetto che risulterà aggiudicatario e comunque non potrà essere superiore **ad anni 20** a decorrere dalla data di stipula del contratto. E' vietato il rinnovo tacito.

Al termine del contratto o alla sua anticipata cessazione per qualsivoglia motivo, le nuove realizzazioni entrano a far parte a titolo gratuito del patrimonio dell'Ente, ed il Concessionario dovrà provvedere al ripristino dello stato delle luoghi (in caso di strutture rimovibili), qualora l'Ente avanzasse richiesta in tal senso.

Art.4 Condizioni di partecipazione

Alla Ditta partecipante vengono richiesti, pena esclusione, i requisiti di ordine generale relativi alla insussistenza delle cause di esclusione dalla partecipazione alle procedure di affidamento previste dall'art. 38 del D.Lgs 163/2006, i seguenti requisiti.

- Possono concorrere alla gara soggetti singoli o riuniti o consorziati, ovvero soggetti che intendano riunirsi o consorziarsi ai sensi degli artt. 35, 36 e 37 del D. Lgs. n.163/2006 ;
- Possono inoltre partecipare alla gara soggetti stabiliti in altri Stati aderenti all'Unione Europea (U.E.) alle condizioni di cui all'art. 39 del D.Lgs 163/2006;

I concorrenti riuniti in raggruppamento temporaneo devono indicare, ai sensi dell'art. 37, comma 13 del D. Lgs. n. 163/2006 le quote di partecipazione al raggruppamento stesso.

4.bis Documentazione relativa all'offerta tecnica:

In sede di presentazione della offerta il concorrente dovrà presentare:

1. **Progetto di gestione** contenente la proposta di utilizzo della villa e delle relative pertinenze ivi incluso il Parco, anche con riferimento alle modalità di fruizione al pubblico. Oltre alle attività che il concorrente intende avviare presso il complesso immobiliare, il progetto dovrà contenere l'elencazione delle eventuali opere edili ed impiantistiche connesse e conseguenti



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

- (indicate alla voce “*lavori di restauro e risanamento conservativo- nuove opere*” del disciplinare tecnico prestazionale).
2. **Progetto preliminare degli interventi edilizi proposti** di cui al precedente punto 1.
 3. **Cronoprogramma della proposta di gestione** dal quale risultino inequivocabilmente a decorrere dalla data di perfezionamento del contratto di concessione in tempi di attivazione delle attività della proposta di cui al precedenti punti 1) e 2) , di realizzazione delle opere e la eventuale minore durata rispetto al termine indicato di anni 20.
 4. **Progetto preliminare degli interventi edilizi obbligatori** elencati alla voce “*interventi edilizi di manutenzione straordinaria da prevedere obbligatoriamente*” del disciplinare tecnico prestazionale. Per i quali è stabilita una durata massima complessiva di 465 gg. comprensiva dei tempi di progettazione ed autorizzazione.
 5. **Cronoprogramma del progetto interventi edilizi obbligatori** relativo alla realizzazione degli interventi di cui al punto 4 contenente l’indicazione della eventuale minore durata rispetto al termine indicato di anni 20.

La progettazione preliminare dovrà essere conforme alla parte II titolo II sezione II del D.P.R. 207/2010 ad eccezione dell’art. 22 in quanto non è richiesto il calcolo della spesa.

Gli interventi di cui ai punti 2 e 4, essendo interventi su beni pubblici, devono essere progettati, eseguiti e collaudati nel rispetto delle disposizioni di cui al D. Lgs. 163/2006.

I progetti dei lavori di ristrutturazione e di rifunzionalizzazione della struttura, elaborati da tecnici abilitati, a livello di progetto preliminare, dovrà evidenziare caratteristiche tecniche, tipologiche, funzionali e qualitative non inferiori a quelle previste dallo Studio di fattibilità predisposto dall’Amministrazione provinciale.

Art.5 Accesso alla Villa e al Parco

Hanno diritto di accedere al Parco ed alle strutture, in qualsiasi momento coloro i quali nell’interesse della Provincia si recano per effettuare rilievi e sopralluoghi, previo accordo con il concessionario

Sarà cura del concessionario disciplinare le modalità di accesso al complesso immobiliare da parte di soggetti terzi .

Laddove per cause di forza maggiore dovesse disporsi l’inagibilità della struttura ovvero dell’accesso ad essa, nulla potrà essere addebitato all’Amministrazione Provinciale.

Art.6 Condizioni economiche e di esecuzione del servizio

Importo posto a base di gara

- canone annuo a favore della Provincia di Terni: € 5.000,00

- Importo totale a base di gara previsto per la durata del contratto: € 95.000,00

Tenuto conto delle difficoltà logistico-organizzative connesse all’avvio dell’attività, ed al fine di agevolare il Concessionario nel primo periodo di avviamento, il canone annuo di gestione dovrà essere corrisposto a partire dal secondo anno dalla data di consegna con rate mensili anticipate entro il 5 di ogni mese.



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

Art.7 Responsabilità- Copertura assicurativa

L'aggiudicatario è responsabile dei danni arrecati a persone e cose imputabili ad un non corretto espletamento dei servizi oggetto della gestione. In ogni caso il gestore dovrà provvedere tempestivamente ed a proprie spese al risarcimento dei danni causati a persone e cose e quando possibile alla riparazione e/o sostituzione delle parti distrutte o deteriorate.

Il gestore dovrà stipulare apposita polizza RCT con validità dalla data di stipula del contratto sino al termine della concessione tenendo sollevato ed indenne l'Ente proprietario da qualsivoglia denuncia e pretesa, con i seguenti massimali:

€. 2.5000.000, per danni a beni immobili

€. 2.500.000,00 per morte

€. 1.500.000,00 per lesioni a persone

€. 1.00.000,00 per danni a cose o animali

La polizza specifica per la concessione in oggetto dovrà prevedere l'estensione della garanzia alla responsabilità civile personale degli operatori che prestano servizio in nome e per conto dell'aggiudicatario.

Art.8 Criteri di aggiudicazione

L'aggiudicazione della gara, con procedura aperta, sarà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. n. 163/2006, applicando i seguenti criteri di valutazione.

Criteri e punteggi attribuibili:

A) OFFERTA TECNICA

A1) CRITERI QUALITATIVI:

A 1.1) QUALITA' DELLA PROPOSTA DI GESTIONE

A 1.1.1) QUALITA' DELLE ATTIVITA' PROPOSTE **P.ti. 20**

A 1.1.2) QUALITA' DEGLI INTERVENTI EDILIZI DI VALORIZZAZIONE
PROPOSTI (intesa in relazione al tipo di intervento e non alla sua qualità
progettuale che verrà valutata al punto A.1.2.1) **P.ti. 15**

A 1.1.3) VALUTAZIONE CRONOPROGRAMMA DI ATTIVAZIONE DELLE
ATTIVITA' E DI ULTIMAZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI
PROPOSTI **P.ti 5**

A 1.2) QUALITA DELLA PROPOSTA DI RISTRUTTURAZIONE



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

A 1.2.1) QUALITÀ DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE PROPOSTI DESUMIBILE DALLA PROGETTAZIONE PRELIMINARE PRESENTATA **P.ti 5**_____

A 1.2.2) QUALITÀ DELLE MODALITÀ DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE OBBLIGATORIAMENTE RICHIESTI DAL CAPITOLATO DESUMIBILE DALLA PROGETTAZIONE PRELIMINARE PRESENTATA **P.ti 20**_____

A 2) CRITERI QUANTITATIVI

A 2.1) MINORE DURATA DEL TEMPO DI ESECUZIONE (465 GG.) PER GLI INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE OBBLIGATORIAMENTE RICHIESTI DAL CAPITOLATO **P.ti 10**_____

A 2.2) MINORE DURATA DELLA CONCESSIONE RISPETTO LA DURATA MASSIMA (20 ANNI) **P.ti 5**_____

B) OFFERTA ECONOMICA

B.1) AUMENTO RISPETTO AL CANONE ANNUO MINIMO (€ 5000,00) **P.ti 20**_____

Alla valutazione dell'offerta economica sono ammesse solo le offerte tecniche che hanno raggiunto un punteggio pari o superiore a 40 punti.

L'amministrazione si riserva la facoltà di aggiudicare la gara anche in presenza di una sola offerta valida purchè congrua e vantaggiosa, ovvero di non procedere all'aggiudicazione senza che i partecipanti possano pretendere alcunché a titolo risarcitorio.

Il progetto di gestione, a pena di esclusione dovrà essere redatta in un massimo di 30 facciate formato A4 (margini destro, sinistro superiore ed inferiore: 1,5 - corpo del testo Arial 12 - interlinea singola).

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo quanto previsto dall'allegato P del DPR 207/10 comma 1 numero II. Per quanto concerne l'offerta qualitativa il coefficiente V.(a)i verrà determinato mediante media riparametrata ad 1 dei coefficienti discrezionalmente attribuito dai singoli commissari.

Per la parte quantitativa di cui ai punti A 2.1 ed A 2.2 il V.(a)i verrà attribuito mediante la formula $V_{ai} = R_{ai} / R_{max}$

Dove R_{ai} è la migliore offerta da singolo concorrente ed R_{max} è la minore durata offerta tra quelle pervenute



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

Per l'offerta economica il punteggio (Pi) relativo ad ogni concorrente verrà attribuito in maniera proporzionale lineare conferendo il massimo punteggio alla maggiore offerta e 0 punti alla offerta coincidente al canone minimo secondo la seguente formula

$$Pi = 20 \times (Oei - 5000) / (Oemax - 5000)$$

Dove Oei è l'offerta del singolo concorrente ed Oemax è la migliore offerta di tutti i concorrenti.

Tutti i calcoli vengono arrotondati al secondo decimale, superiore se il terzo decimale è pari o maggiore a 5.

Art. 9 Cauzione definitiva

All'atto della stipula del contratto, a garanzia dell'esatto adempimento di tutti gli obblighi contrattuali, l'aggiudicatario depositerà:

- 1) una cauzione pari ad €. 30.000,00 a garanzia degli interventi edili che verrà svincolata all'esito positivo del collaudo da parte dell'Ufficio Tecnico della Provincia;
- 2) una cauzione pari ad €.50.000,00 con durata pari alla gestione a garanzia del mancato pagamento del canone e/o del deterioramento e/o danni ai beni oggetto di concessione per fatto imputabile al gestore.

Salvo il diritto al risarcimento degli eventuali maggiori danni, in qualunque momento, la Provincia può ritenere sul deposito cauzionale i crediti derivanti a suo favore dal presente capitolato e dal relativo contratto. In tale ipotesi, il gestore rimane obbligato a reintegrare o a ricostituire il deposito cauzionale entro 30 giorni da quello della notificazione del relativo avviso.

La cauzione dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 30 giorni a semplice richiesta scritta della Provincia.

La cauzione dovrà contenere la clausola attestante la validità e l'operatività della stessa sino alla data in cui l'Amministrazione rilascerà il nulla osta allo svincolo per cessata pendenza a carico della ditta garantita.

Contestualmente alla garanzia definitiva l'aggiudicatario dovrà versare l'importo relativo alle spese contrattuali.

Art.10 Inadempienze

Le inottemperanze degli obblighi previsti nel presente capitolato e nel Disciplinare verranno direttamente contestate al responsabile indicato dal gestore.

In caso di infrazioni accertate quali:

- mancata manutenzione ordinaria previa segnalazione ed assegnazione dei termini di intervento;
- apertura e chiusura del parco pubblico in orari diversi da quelli proposti nel Progetto di gestione;
- comportamenti non consoni ai luoghi ed alle attività da parte del personale dell'aggiudicatario su segnalazione dei fruitori e da parte del personale della Provincia,

l'Amministrazione addebiterà per le infrazioni accertate una sanzione di €. 100,00 cad;-

Per infrazioni di particolare gravità o a seguito del ripetersi di infrazioni gravi che pregiudichino l'immobile o la sua gestione sarà facoltà dell'Amministrazione risolvere il contratto anche prima della naturale scadenza salvo il risarcimento del danno.



PROVINCIA DI TERNI

SETTORE RISORSE UMANE FINANZIARIE E PATRIMONIALI

Viale della Stazione, n.1 05100 Terni

Tel.0744483281-Fax.0744483219

Art. 11 Cessione a terzi

E' vietato cedere a terzi in tutto o in parte il contratto di concessione del servizio, salvo espressa autorizzazione da parte dell'Amministrazione concedente. E' consentito l'affidamento a terzi di singoli servizi.

L'inosservanza di tale divieto comporta la risoluzione di diritto del contratto ai sensi dell'art. 1456 cc fatto salvo il risarcimento di eventuali maggiori danni.

Art.12 Risoluzione del contratto

Oltre a quanto previsto dall'art. 1453 e 1455 cc per i casi di inadempimento alle obbligazioni contrattuali, possono costituire motivo per la risoluzione del contratto le seguenti ipotesi:

- gravi violazioni degli obblighi contrattuali non eliminate dall'aggiudicatario, anche a seguito di diffide formali ad adempiere;
- gravi irregolarità che possano arrecare danno agli utenti dei servizi o, anche indirettamente all'Amministrazione,
- verifica di responsabilità con dolo o colpa a carico del personale o degli incaricati del Concessionario, per danni alla struttura, agli impianti, ai beni di proprietà dell'Ente o di terzi.

L'Amministrazione inoltre avrà il diritto di procedere alla risoluzione del contratto per colpa della Ditta aggiudicataria nei seguenti casi:

- se la ditta fosse dichiarata in stato fallimentare o di insolvenza o avesse richiesto un concordato giudiziale o extragiudiziale;
- ove si verificano da parte della Ditta ripetute trasgressioni di impegni contrattuali malgrado gli avvertimenti scritti dell'Amministrazione.

Ogni inadempienza agli obblighi contrattuali sarà specificatamente contestata per iscritto dall'Amministrazione al rappresentante dell'Aggiudicatario, prefissando un termine di 10 giorni per la presentazione delle controdeduzioni decorso il quale l'Amministrazione adotterà le determinazioni di sua competenza.

In caso di risoluzione del contratto per i motivi di cui sopra, non spetta all'aggiudicatario alcun indennizzo e l'Amministrazione ha facoltà di incamerare la cauzione quale penale oltre alle eventuali somme relative al danno che possa esserne derivato all'Ente.

F.To Dott.ssa Gioia Rinaldi