

***5/1/2007**CAPITOLATO PER LA CONCESSIONE DI COSTRUZIONE E GESTIONE CAMPEGGIO COLLEVERDE, VIA SCACCIAPENSIERI SIENA, DI P.TA' DELL'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA E DEL COMUNE DI SIENA

1. OGGETTO DELL'APPALTO. Il presente appalto ha per oggetto la concessione dei lavori di ristrutturazione, ammodernamento, installazione di nuove strutture, e la successiva gestione per anni 10, del Campeggio di Colleverde, situato in Siena via Scacciapensieri, e caratterizzato a lavori ultimati da una capacità ricettiva di circa n. 600 persone, n. 177 piazzole per tende e n. 22 strutture tipo bungalow, 86 piazzole per camper, con apertura annuale e classificazione a tre stelle (LR n.42/2000)
2. La concessione, che ha come riferimento il progetto preliminare approvato con delib. GP n...287. del...13.12.2005 e comprende:
 - La progettazione definitiva delle opere di ristrutturazione e adeguamento, in coerenza al progetto preliminare approvato
 - La progettazione esecutiva delle opere di ristrutturazione e adeguamento, in coerenza al progetto definitivo
 - L'esecuzione dei lavori di ristrutturazione e adeguamento, la fornitura di attrezzature e arredi, secondo quanto previsto dal progetto approvato
 - La gestione per anni 10 della struttura e delle attività connesse e complementari.
3. CARATTERISTICHE VINCOLANTI DEI LAVORI E FORNITURE. I lavori e le forniture, così come descritti nel progetto preliminare approvato con delib.GP n...287 del...13.12.2005 dovranno obbligatoriamente prevedere
 - Ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso bar spaccio e ristorante per destinarlo ad uffici di amministrazione, locali del gestore e spogliatoio del personale, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività; saranno mantenuti i volumi esistenti smantellando tutte le strutture esistenti non idonee come baracche prefabbricate, tettoie, ecc.
 - Ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso uffici-reception e magazzini per ricavarvi i nuovi locali ad uso bar spaccio ristorante, cucina ed annessi servizi ampliando i volumi esistenti sia sfruttando la terrazza coperta esistente che il piazzale sottostante, in modo da avere una superficie idonea allo svolgimento di detti servizi; sono comprese tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività;.

- Ristrutturazione interna dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°1 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari.
- Sistemazione dell'attuale area a tende, limitrofa al blocco servizi n°2, per sosta di caravan e roulotte, in modo da avere la parte a monte del campeggio tutta ad uso di caravan, camper e roulotte e la parte a valle a piazzole per tende.
- Ristrutturazione ed ampliamento dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°2 con impianto di produzione di acqua calda integrato con pannelli solari, mediante demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione globale della nuova struttura in modo sempre con le stesse caratteristiche architettoniche (ossia rivestimenti in mattoni facciavista e coperture a falde), compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari.
- Sistemazione impiantistica della piscina esistente, realizzazione di un chiosco ad uso bar per detta struttura da costruire nell'area di pertinenza della piscina stessa e realizzazione di parco giochi per bambini e di una nuova attività sportiva individuata in un campo bocce da collocare sempre nella predetta area, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività;
- Ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°3 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività;
- Ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°4 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore, compreso la dotazione di un impianto di produzione di acqua calda integrato con pannelli solari, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività;
- Installazione di n°22 bungalows prefabbricati in legno da installare nella parte del campeggio compresa fra i blocchi servizi igienici n°2 e n°3, compreso tutte le attrezzature e gli arredi necessari all'esercizio della attività;
- Ripermetrazione delle piazzole con diminuzione della loro superficie essendo il campeggio dotato di parcheggio esclusivo esterno così come previsto dalla legge regionale, da eseguire contestualmente ai citati lavori.
- Realizzazione di nuove piazzole per tende nella parte a valle dell'area attualmente confinante con la proprietà del campeggio e con il parcheggio

pubblico su via Malizia, recentemente acquistata ed inserita nell'attuale P.R.G. con destinazione ad attività di campeggio.

- Realizzazione di un parcheggio a raso ad uso esclusivo del campeggio nella parte a monte dell'area di cui sopra.
- Realizzazione di una nuova strada interna, parallela a Via Malizia, per collegare direttamente il nuovo accesso e realizzazione di un nuovo accesso da eseguire sul confine con il parcheggio esistente su Via Malizia, per la sola uscita dei mezzi degli ospiti, munito di telesorveglianza e dotato di sbarra con badge di apertura.
- Realizzazione di serbatoi per una regolare riserva idrica in modo da avere una quantità di acqua pari ai minimi richiesti dalla normativa regionale vigente e sistemazione ed integrazione del verde interno al campeggio.

I lavori sopra descritti costituiscono elemento vincolante di riferimento su cui sviluppare la progettazione definitiva ed esecutiva. Costituisce altresì elemento vincolante:

- l'ubicazione, la superficie, la volumetria, gli impianti e le funzioni indicate negli elaborati grafici del progetto preliminare relativi a:
 - a) ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso bar spaccio e ristorante per destinarlo ad uffici di amministrazione, locali del gestore e spogliatoio del personale;
 - b) ristrutturazione nell'attuale fabbricato ad uso uffici-reception e magazzini per ricavarvi i nuovi locali ad uso bar spaccio ristorante, cucina ed annessi servizi ampliando i volumi esistenti sia sfruttando la terrazza coperta esistente che il piazzale sottostante, in modo da avere una superficie idonea allo svolgimento di detti servizi;
 - c) ristrutturazione interna dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°1 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore;
 - d) ristrutturazione ed ampliamento dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°2 con impianto di produzione di acqua calda integrato con pannelli solari, mediante demolizione dei volumi esistenti e ricostruzione globale della nuova struttura in modo sempre con le stesse caratteristiche architettoniche (ossia rivestimenti in mattoni facciavista e coperture a falde);
 - e) ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°3 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore;
 - f) ristrutturazione dell'attuale fabbricato ad uso blocco servizi igienici n°4 per adeguarlo agli standard previsti dalle normative in vigore, compreso la dotazione di un impianto di produzione di acqua calda integrato con pannelli solari;

- g) realizzazione ed installazione di n°22 bungalows prefabbricati in legno da installare nella parte del campeggio compresa fra i blocchi servizi igienici n°2 e n°3, rispettando sia la superficie degli stessi che l'ubicazione;
- il numero, l'ubicazione e la superficie dei parcheggi da eseguire a raso ad uso esclusivo del campeggio nella parte a monte dell'area attualmente confinante con la proprietà del campeggio e con il parcheggio pubblico su via Malizia, recentemente acquistata ed inserita nell'attuale P.R.G. con destinazione ad attività di campeggio;
 - il numero, l'ubicazione e la superficie delle nuove piazzole per tende da eseguire nella parte a valle dell'area attualmente confinante con la proprietà del campeggio e con il parcheggio pubblico su via Malizia, recentemente acquistata ed inserita nell'attuale P.R.G. con destinazione ad attività di campeggio. Inoltre dovrà essere realizzata anche la riperimetrazione delle piazzole con diminuzione della loro superficie a seguito dell'esecuzione del parcheggio esclusivo esterno di cui sopra;
 - la viabilità interne e le vie di accesso e di uscita, ossia la realizzazione di una nuova strada interna, parallela a Via Malizia, per collegare direttamente il nuovo accesso e realizzazione di un nuovo accesso da eseguire sul confine con il parcheggio esistente su Via Malizia, per la sola uscita dei mezzi degli ospiti, munito di telesorveglianza e dotato di sbarra con badge di apertura.
 - La realizzazione di tutti gli impianti necessari ed il loro adeguamento alle normative vigenti, compreso la sistemazione impiantistica della piscina esistente, con la realizzazione di un chiosco ad uso bar per detta struttura da costruire nell'area di pertinenza della piscina stessa e realizzazione di parco giochi per bambini e di una nuova attività sportiva individuata in un campo bocce da collocare sempre nella predetta area e la realizzazione di serbatoi per una regolare riserva idrica in modo da avere una quantità di acqua pari ai minimi richiesti dalla normativa regionale vigente e sistemazione ed integrazione del verde interno al campeggio.

4. CARATTERISTICHE VICOLANTI DELLA GESTIONE La gestione dell'immobile decorrerà dalla data della certificazione di agibilità dell'intero campeggio successiva all'esecuzione dei lavori e terminerà il 31 dicembre del decimo anno successivo a tale data, con possibilità di rinnovo per un massimo di anni dieci ad insindacabile giudizio della proprietà concedente, e senza obbligo di comunicazione nei casi in cui la p.tà stabilisce di avvalersi di tale facoltà. La gestione dovrà avvenire nel rispetto della classificazione a tre stelle con personale dipendente idoneo e tecnicamente preparato a tale gestione. Costituiscono elementi vincolanti della gestione

- Il mantenimento della classificazione a tre stelle, per tutta la durata del periodo di gestione, in coerenza alla LR....., mantenendo un elevato livello qualitativo del servizio offerto all'utenza.
- L'apertura durante l'anno della struttura per un periodo minimo di 300 giorni anche consecutivi, eventualmente limitata nel solo periodo invernale ai bungalow e relativi servizi di pertinenza
- L'apertura durante tutto l'anno dei locali destinati a bar-market e la lavanderia
- L'apertura durante tutto l'anno dei locali destinati a ristorante, con eventuale chiusura nel solo periodo invernale.
- Servizio di guardiania H 24, in qualsiasi periodo dell'anno.
- Presenza costante di personale con la conoscenza delle principali lingue straniere.

5. **CANONE.** Durante il periodo di gestione il concessionario dovrà versare un canone annuo pari a quanto offerto in sede di gara, oltre IVA di legge. Il canone sarà versato in unica soluzione annualmente entro e non oltre il 31 dicembre di ogni anno di gestione; per il primo anno il canone sarà calcolato in proporzione agli effettivi mesi di gestione e versato entro lo stesso termine. In caso di ritardato pagamento saranno applicati gli interessi di mora, e qualora non si provveda al pagamento entro 60 gg dalla scadenza sopra stabilita, si procederà alla risoluzione del contratto.

6. **TERMINE DELLA GESTIONE.** Alla fine del periodo di gestione il campeggio, costituito dalla totalità degli immobili, terreni, attrezzature, arredi, macchinari, materiale di consumo presenti, rientrerà nella totale e piena disponibilità dell'Amministrazione concedente: allo scopo sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti. Nessuna obbligazione o rapporto giuridico di qualsiasi natura posto in essere dal concessionario durante il periodo di gestione verso personale dipendente o soggetti affidatari di appalti di lavori, servizi o forniture, potranno essere trasferiti alla Amministrazione.

7. REQUISITI DEL CONCESSIONARIO.

I soggetti che intendono partecipare alla gara per l'affidamento della concessione, se intendono eseguire i lavori con la propria organizzazione di impresa, devono essere in possesso di attestazione, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 34/2000 e s. m. regolarmente autorizzata, che documenti la qualificazione per progettazione e costruzione nella Categoria OG 1 Classifica IV Importo lavori € 1.810.000,00 , nonché del possesso della certificazione di qualità aziendale. Inoltre devono essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi:

a) fatturato medio relativo ad attività svolte negli ultimi cinque anni antecedenti alla pubblicazione del bando non inferiore al dieci per cento dell'investimento previsto per l'intervento e cioè non inferiore a Euro 181.000,00

b) capitale sociale non inferiore ad un ventesimo dell'investimento previsto per l'intervento e cioè non inferiore a Euro 90.500,00;

c) svolgimento negli ultimi cinque anni di servizi affini a quello previsto dall'intervento per un importo medio non inferiore al cinque per cento dell'investimento previsto per l'intervento e cioè non inferiore a Euro 90.500,00;

d) svolgimento negli ultimi cinque anni di almeno un servizio affine a quello previsto dall'intervento per un importo medio pari ad almeno il due per cento dell'investimento previsto dall'intervento e cioè pari almeno a Euro 36.200,00;

In alternativa ai requisiti previsti dalle lettere c) e d) il concessionario può incrementare i requisiti previsti dalle lettere a) e b) in misura pari al doppio degli stessi.

Se il concessionario non esegue direttamente i lavori oggetto della concessione, deve essere in possesso esclusivamente dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), e d).

In tal caso dovrà presentare offerta in ATI con impresa singola o raggruppamento di imprese nelle forme previste dal [D.Lgs. n.163/2006](#) in possesso del requisito di qualificazione del possesso di attestazione, in corso di validità, rilasciata da società di attestazione (SOA) di cui al D.P.R. n. 34/2000 e s. m. regolarmente autorizzata, che documenti la qualificazione per progettazione e costruzione nella Categoria OG 1 Classifica IV Importo lavori €1.810.000,00, nonché del possesso della certificazione di qualità aziendale.

Qualora il candidato alla concessione sia costituito da un raggruppamento temporaneo di soggetti o da un consorzio, i requisiti previsti alle lettere a) e b), devono essere posseduti dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle consorziate nella misura prevista dall'articolo 95 del DPR 554/99, mentre i requisiti previsti dalle lettere c) e d) devono essere posseduti esclusivamente dall'impresa o dalle imprese che assumono la gestione di servizi.

Qualora il concorrente partecipi alla gara costituito in ATI - in caso di aggiudicazione - dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto l'ATI dovrà trasformarsi in altro soggetto giuridico stabile (nelle forme previste e per gli effetti di cui all'art. [156 del D.Lgs. n.163/2006](#) e s.m., e cioè nella forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile.) che assumerà tutti i rapporti e le obbligazioni derivanti dalla concessione, per tutta la durata della stessa. Nell'offerta dovrà essere indicata la quota di partecipazione al capitale sociale di ciascun soggetto partecipante alla costituenda società.

L'importo dei lavori è quello stimato nel progetto preliminare: l'aumento dell'importo derivante dalla redazione del progetto definitivo e esecutivo, o derivante dalle proposte formulate in sede di offerta, non darà luogo a nessun compenso aggiuntivo.

8. PERSONALE IMPIEGATO NELLA GESTIONE. Il Concessionario si impegna ad utilizzare personale moralmente ineccepibile e professionalmente preparato, capace di svolgere adeguatamente le mansioni assegnate, ad applicare i contratti vigenti che disciplinano il rapporto di lavoro del personale addetto ai servizi, nonché al rispetto di tutti gli adempimenti contributivi ed

assicurativi nei confronti dei dipendenti, comprese le norme sull'igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro. In particolare: la direzione del campeggio dovrà essere affidata (nel caso di persona diversa dal titolare) a persona con capacità tecnica pluriennale e documentata esperienza nel settore della direzione di strutture turistico ricettive; il personale della reception dovrà conoscere almeno due lingue straniere ed essere in possesso di diploma di scuola media superiore, ogni turno di servizio dovrà essere composto da almeno tre unità di personale presenti contemporaneamente nel periodo giugno-agosto. Gli addetti al ricevimento dovranno indossare un cartellino di riconoscimento. La struttura ricettiva dovrà essere dotata di una cassetta di pronto soccorso contenente materiali prescritti dalla ASL e deve disporre di un medico reperibile a chiamata in tempi brevi. Il servizio di sorveglianza dovrà essere assicurato 24 su 24 e potrà essere esercitato anche con sistemi di telerilevamento.

9. **DIVIETO DI SUB-CONCESSIONE.** E' vietata la sub-concessione anche parziale della struttura. Tutto il personale impiegato nella gestione del campeggio dovrà essere personale dipendente; all'inizio del periodo di gestione tutta la documentazione relativa al personale attestante tale obbligo dovrà essere depositata presso la stazione appaltate, e dovranno essere altresì comunicate le relative variazioni. E' consentito di appaltare a soggetti terzi, in possesso dei requisiti di legge, esclusivamente le seguenti attività:

- Servizio di guardiania e sorveglianza
- Manutenzione edile, manutenzione di impianti tecnologici e reti di distribuzione, manutenzione del verde,
- Gestione del bar, ristorante, market

Le modalità di affidamento e i requisiti degli appaltatori devono essere quelli previsti dalle leggi vigenti al momento dell'affidamento; agli appaltatori è fatto obbligo del rispetto delle vigenti norme in materia di retribuzione, assicurazione e tutela dei lavoratori. I contratti con i soggetti terzi appaltatori, da inviare obbligatoriamente al concessionario entro 20 giorni dalla sottoscrizione, devono contenere la clausola di rispetto integrale del presente capitolato, non possono avere durata superiore a quella della presente concessione e sono risolti di diritto in caso di scadenza, di revoca o di decadenza della concessione.

E' fatto comunque obbligo al concessionario di introdurre nei contratti tutte le integrazioni che saranno richieste dalla stazione appaltante qualora ritenute necessarie per garantire una maggiore funzionalità e efficienza dei servizi.

10. **DIVIETO DI ESEGUIRE LAVORI NON AUTORIZZATI.** Durante il periodo di gestione, è fatto divieto al concessionario di modificare, anche in modo non permanente o parziale, tutte le opere, gli impianti, il verde, le piazzole, le vie di accesso e qualsiasi altra struttura del campeggio senza la preventiva autorizzazione scritta della stazione appaltante, che si riserva in tal caso di richiedere il ripristino. Tutte le modifiche eseguite senza la preventiva autorizzazione scritta, anche se ritenute necessarie o migliorative, non daranno

luogo a compenso alcuno. Potranno essere eseguiti senza autorizzazione scritta esclusivamente lavori di:

- manutenzione ordinaria, previsti nell'allegato all'offerta
- manutenzione straordinaria, previsti nell'allegato all'offerta
- lavori urgenti e indifferibili, necessari per non interrompere il servizio o per non compromettere la sicurezza degli utenti o del personale addetto alla gestione

11. **MODIFICHE ALLE OPERE E IMPIANTI.** Durante il periodo di gestione il concessionario potrà proporre alla stazione appaltate modifiche alle opere e impianti, volti a migliorare l'efficienza e lo standard qualitativo della struttura Tali proposte

- Dovranno avere un valore economico marginale rispetto al valore dell'investimento originario individuato in sede di gara, per non alterarne le condizioni.
- Non dovranno essere riconducibili ad opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, e a qualsiasi altra opera o lavoro posto a carico del concessionario.

La stazione appaltante si riserva di valutare le proposte; e qualora le stesse siano ritenute utili ad una migliore gestione della struttura, si procederà ad una modifica del piano tecnico economico della gestione. Non si potrà in ogni caso farsi luogo a compenso sotto forma di un allungamento del periodo di gestione.

12. **ONERI DEL CONCESSIONARIO RELATIVI AD OPERE E IMPIANTI.** Sono a carico del concessionario

- tutti gli oneri relativi alla progettazione delle opere e impianti previsti in appalto, e quelli relativi alla direzione dei lavori
- tutti gli oneri relativi alla progettazione dei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di qualsiasi lavoro o intervento a carico dell'appaltatore durante il periodo di gestione, e quelli relativa alla direzione lavori
- tutti gli oneri relativi all'espletamento delle pratiche edilizie e commerciali, e all'acquisizione dei permessi a costruire e delle autorizzazioni commerciali e sanitarie, prima e durante il periodo di gestione: è fatto obbligo al concessionario di espletare con la massima cura e sollecitudine tutte le pratiche di cui sopra, secondo le procedure di legge che saranno comunque concertate con la p.tà concedente. La mancata approvazione dei progetti, o la mancata acquisizione di qualsiasi autorizzazione, nulla osta o parere, costituisce motivo di risoluzione del contratto senza compenso alcuno per l'appaltatore.
- tutti i costi per la realizzazione degli interventi relativi agli edifici, agli impianti, alle attrezzature, al verde, ai parcheggi, alla viabilità, alle piazzole, alla fornitura degli arredi e attrezzature, e ogni e qualsiasi altro intervento previsto in appalto.

- tutti i costi durante il periodo di gestione relativi a lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e servizi relativi ad ogni e qualsiasi parte del campeggio.
- I costi per i contratti e per le forniture di energia elettrica, acqua, gas, telefono, nettezza urbana
- Ogni e qualsiasi imposta, tassa, canone, e ogni e qualsiasi costo di gestione

13. DIVIETO DI MODIFICARE LE MODALITA' DI GESTIONE. Durante il periodo di concessione è fatto divieto di modificare le modalità di gestione della struttura, come definite in sede di offerta o successivamente mediante accordi, senza preventiva autorizzazione scritta. In particolare è fatto divieto di modificare

- il periodo e gli orari di apertura del campeggio, come stabilito in sede di offerta
- gli orari di apertura della reception, come stabilito in sede di offerta
- gli orari di apertura del bar, dello spaccio e del ristorante, come stabilito in sede di offerta
- gli orari di apertura degli impianti sportivi, come stabilito in sede di offerta
- il numero minimo del personale addetto alla reception e a tutti i servizi offerti dal campeggio, anche come sopra definiti, come stabilito in sede di offerta
- la natura della prestazione e dei servizi offerti dalla reception, in relazione anche alla fruibilità della città e del territorio, come definiti in sede di offerta
- la natura e la prestazione di tutti i servizi offerti dal campeggio, anche come sopra definiti, come stabilito in sede di offerta

14. MODIFICHE ALLE MODALITA' DI GESTIONE. Durante il periodo di concessione il concessionario potrà proporre alla stazione appaltate modifiche alle modalità e caratteristiche della gestione, volte a migliorare l'efficienza e lo standard qualitativo della struttura. Tali proposte:

- dovranno essere del tutto marginali rispetto a quanto proposto in sede di offerta
- dovranno essere volte a migliorare l'efficienza, lo standard qualitativo della struttura e i servizi offerti, e non creare disagio e difficoltà nell'utenza
- non dovranno recare pregiudizio alla sicurezza e integrità della struttura
- non dovranno modificare la destinazione e l'uso degli edifici

Le proposte, che dovranno essere approvate in forma scritta dalla stazione appaltate, non potranno in alcun caso far luogo a ulteriore compenso al concessionario. Le proposte potranno riguardare esclusivamente:

- gli orari di apertura della reception
- gli orari di apertura del bar, dello spaccio e del ristorante

- gli orari di apertura degli impianti sportivi
- la natura della prestazione e dei servizi offerti dalla reception
- altri servizi aggiuntivi, volti a implementare la qualità dell'offerta

15. **TARIFFE E PREZZI.** Le tariffe dovranno essere omnicomprensive di tutti i servizi offerti dal campeggio, compreso l'utilizzo degli impianti sportivi e del parcheggio, compreso il consumo di acqua, energia elettrica; ad esclusione del

- servizio bar, ristorante, spaccio
- lavanderia
- distributori automatici di bibite e altri piccoli generi di consumo
- eventuale servizio di trasporto in città
- eventuale servizio di baby-sitter

I prezzi praticati all'interno della struttura, e in particolare quelli relativi al bar, ristorante e market dovranno essere sempre coerenti a quelli di mercato praticati in esercizi simili, e dovranno consentire la massima fruibilità degli esercizi stessi da parte dell'utenza del campeggio.

16. **VERBALE DI CONSISTENZA.** Delle strutture del campeggio, degli impianti tecnologici, degli arredi, del verde attrezzato, del patrimonio arboreo sarà compilato lo stato di consistenza in contraddittorio fra le parti all'atto di verbale di consegna. L'atto di consistenza redatto tramite descrittiva e minuziosa relazione sullo stato attuale del campeggio, dovrà essere allegato all'atto di concessione. Nell'atto di consistenza saranno riportate le letture dei contatori relativi alle utenze (gas, acqua, energia elettrica, gasolio, ecc.) Lo stato di consistenza sarà successivamente aggiornato nel corso della realizzazione delle opere e degli impianti previste dai progetti.

17. **MODALITÀ DI AFFIDAMENTO**

- Procedura di gara: licitazione privata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'affidamento in concessione di costruzione e gestione del servizio di campeggio.
- Importo delle opere da realizzare: Euro 1.810.000,00 oltre IVA di legge
- Categoria dei lavori: vedi tabella punto n. 6
- Termine di esecuzione delle opere: i lavori oggetto della concessione dovranno obbligatoriamente essere eseguiti entro il termine massimo di sette mesi dalla data di consegna dei lavori. Qualora, per cause estranee alla volontà della amministrazione concedente e del concessionario, i lavori non potessero iniziarsi entro 12 mesi dalla data dell'aggiudicazione, il concessionario potrà risolvere il contratto con diritto al pagamento delle sole spese sostenute.
- Tempi di redazione del progetto definitivo: un mese dalla comunicazione di procedibilità della progettazione definitiva
- Tempi di redazione del progetto esecutivo: un mese dalla comunicazione di procedibilità della progettazione esecutiva
- Canone annuo minimo da corrispondere: 80.000,00 €

- Durata della concessione: anni 10
- Corrispettivo per il concessionario: esso consisterà unicamente nella gestione e conseguente sfruttamento economico della struttura del campeggio
- Le variazioni alle modalità e condizioni di gestione che si rendesse necessarie apportare in relazione a norme legislative e regolamentari che stabiliscano nuove condizioni per l'esercizio delle attività previste nella concessione, qualora determinino una modifica dell'equilibrio del piano, comportano la sua necessaria revisione da attuare mediante rideterminazione delle nuove condizioni di equilibrio: in mancanza della predetta revisione il concessionario può recedere dalla concessione. Nel caso in cui le variazioni apportate o le nuove condizioni introdotte risultino favorevoli al concessionario, la revisione del piano dovrà essere effettuata a vantaggio del concedente..
- Metodo di aggiudicazione: offerta economicamente più vantaggiosa in applicazione [dell'art.144, comma 1, del D.Lgs. n.163/2006](#) e successive modifiche ed integrazioni, prendendo in considerazione gli elementi elencati al successivo punto
- CRITERI DI VALUTAZIONE
- Aumento del canone di concessione rispetto a quello base: max 5 punti, da attribuire in misura proporzionale agli aumenti proposti
- Riduzione tempi di esecuzione delle opere rispetto a quanto stabilito al punto ... :max punti 10, da attribuire in misura inversamente proporzionale alla riduzione. (A tale proposito i concorrenti dovranno produrre un apposito cronoprogramma in sede di offerta)
- ■ Possesso di certificazioni di tipo ambientale ISO 14001 e/o EMAS: nel caso di possesso di ambidue le certificazioni punti 5; nel caso di possesso di una di tali certificazioni punti 2,5.
- Esperienza nella gestione di servizi identici: max 10 punti valutati con riferimento a :
 - a) Durata della gestione
 - b) Classificazione delle strutture gestite
 - c) Capacità ricettiva
- Valore tecnico/estetico/funzionale delle soluzioni progettuali proposte relativamente alle opere, agli arredi e alle attrezzature, in variante ed a integrazione al progetto preliminare: max punti 30 così suddivisi:
 - a) valore tecnico (materiali utilizzati, qualità degli impianti, tecnologie impiegate, utilizzo di materiali ecocompatibili) relativo a tutte le opere, impianti e forniture: 12 punti
 - b) valore estetico, riferito prevalentemente agli immobili, ai bungalow, alle sistemazioni esterne: 9 punti
 - c) valore funzionale degli immobili e complessivamente di tutta la struttura (distribuzione , facilità di ingresso uscita, fruibilità del parcheggio, distribuzione delle vie interne,

- distribuzione interna degli immobili e dei bungalow): 9 punti
- Piano di organizzazione e gestione della struttura; max punti 40, così suddivisi:
 - a) Organizzazione e gestione della reception, e dei servizi di accoglienza degli ospiti: 7 punti
 - b) Qualifica professionale e numero del personale impiegato all'interno della struttura, e turnazione: punti 7
 - c) Offerta turistica aggiuntiva relativa alla Città di Siena, e al territorio della Provincia: punti 6
 - d) Qualità e numero dei servizi offerti agli ospiti, oltre quelli previsti nel Capitolato o obbligatori per legge: 6
 - e) Modalità di manutenzione ordinaria e straordinaria della struttura, al fine di garantire la piena funzionalità e integrità della struttura nel suo insieme durante tutto il periodo della concessione: 8 punti
 - f) Orari di apertura dei vari servizi, in relazione ad una migliore fruibilità dell'intera struttura: 6

 - Tutte le valutazioni di cui sopra saranno riferite ad contenuti dell'offerta aggiuntivi a quanto previsto come obbligatorio in Capitolato
 - Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuato con il metodo aggregativo-compensatore di cui all'Allegato B al D.P.R. 554/99.