



AVVISO DI SELEZIONE CON PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA

(art. 60, comma 1 del D.Lgs 50/2016)

PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE D'USO (ART. 164 DEL D.LGS. 50/2016 E SMI) DELL'AREA BOSCATI IN LOC.TA' SAN NICOLA NEL COMUNE DI ITRI (LT) POSTA ALL'INTERNO DEL COMPLESSO DI VILLA IACCARINI, PER LA REALIZZAZIONE E GESTIONE DI UN PARCO AVVENTURA E CONTESTUALMENTE PER L'AFFIDAMENTO IN LOCAZIONE DI UNA PORZIONE DI IMMOBILE DA ADIBIRE A STRUTTURE DI SERVIZIO DEL PARCO AVVENTURA. - CIG - 9834046F78

- Sezione 1 → Informazioni generali
- Sezione 2 → Condizioni di partecipazione
- Sezione 3 → Modalità di presentazione dell'offerta
- Sezione 4 → Operazioni di gara, aggiudicazione e sistema attribuzione punteggi
- Sezione 5 → Ulteriori informazioni

Sezione 1: Informazioni generali

A. STAZIONE APPALTANTE:

ENTE REGIONALE PARCO DEI MONTI AURUNCI (C.F.: 90023880595) Viale Glorioso snc – 04020 Campodimele (LT) — Settore Tecnico e Promozione – Servizio Pianificazione e LL.PP. - tel. 0771598114 - www.parcoaurunci.it – PEC: parcomontiaurunci@regione.lazio.legalmail.it che ha dato avvio alla procedura di affidamento in oggetto con Determinazione del Direttore n. 35 del 23.05.2023 – Racc. gen. n. 184 del 23.05.2023, per l'affidamento in regime di concessione d'uso (art. 164 del d.lgs. 50/2016 e smi) dell'area boscata in Loc.ta' San Nicola nel Comune di Itri (LT) posta all'interno del Complesso di Villa Iaccarini, per la realizzazione e gestione di un Parco Avventura e contestualmente per l'affidamento in locazione di una porzione di immobile dove ubicare le strutture di servizio del Parco Avventura.

Il **Responsabile Unico del Procedimento**, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. n. 50/2016 del Codice, è il Geom. Raffaele Buttaro – Responsabile del Servizio Pianificazione e LL.PP. dell'Ente Parco Monti Aurunci. I recapiti del RUP sono: e-mail rabuttaro@regione.lazio.it – pec: parcomontiaurunci@regione.lazio.legalmail.it - tel. 0771598114.

B. FINALITA' DELL'AVVISO PUBBLICO:

L'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci gestisce in qualità di Concessionario, ai sensi dell'art. 36 della legge regionale 6 ottobre 1997 n. 29 e ss.mm.ii., degli artt. 522 e segg. del Regolamento Regionale 6 Settembre 2002 n.1, giusta Convenzione Attuativa del 04.02.2020, dei terreni del demanio forestale regionale ricadenti nel territorio del Comune di Itri (LT), censiti in catasto terreni del Comune medesimo al foglio 1 particelle 54, 55, 56, e foglio 3 particelle 2 e 4, con



sovastante fabbricato denominato "Villa Iaccarini" identificato al catasto Urbano dal mappale 83 con diversi subalterni.

L'area in oggetto, in Loc.tà San Nicola – in Comune di Itri (LT), ricadente all'interno del Parco Naturale dei Monti Aurunci e facente parte del Complesso Forestale Demaniale Regionale "Campello", per l'ubicazione strategica di vicinanza ai comuni costieri (Fondi, Formia, Sperlonga, Gaeta, etc.), nonché alla via di comunicazione quale la S.R. n. 82 Valle del Liri che collega i centri abitati di Itri e Campodimele in Provincia di Latina con i comuni di Pico, S.Giovanni Incarico e Ceprano in Provincia di Frosinone dove è l'innesto con l'Autostrada del Sole A1, si presta ad attività di fruizione, promozione e valorizzazione del territorio, in conformità a quanto previsto dalla L.R. 29/97 e smi.

In data 20.05.2014, previo rilascio delle dovute autorizzazioni da parte delle Direzioni Regionali competenti, veniva sottoscritta apposita convezione tra l'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci e la "Soc. Parco Avventura dei Monti Aurunci Srl" per la realizzazione di un "Parco Avventura" che veniva effettivamente realizzato e gestito dalla suddetta società e la cui scadenza temporale era fissata in nove (9) anni, pertanto con termine previsto al 20.05.2023.

In considerazione di quanto sopraesposto, è intenzione dell'Ente Parco, affidare in regime di Concessione d'uso i terreni suddetti per la realizzazione e gestione di un "Parco Avventura".

Inoltre l'Ente Parco detiene in Concessione anche un immobile attualmente destinato a *Centro di Posta* denominato "Ossigeno" (già Villa Iaccarini) dal quale si ritiene opportuno darne in locazione una porzione, attualmente nella piena disponibilità dell'Ente, per circa mq 77 di Superficie netta, come da planimetrie catastali allegate, da adibire a rimessaggio attrezzature, attività ludico-ricreative e servizi igienici aperti al pubblico a supporto dell'attività esercitata nell'adiacente terreno.

Pertanto è opportuno procedere, attraverso procedura pubblica, all'individuazione di un soggetto cui affidare in concessione l'area di circa 4,79 ettari in Loc.tà San Nicola, ai fini della realizzazione di un "Parco Avventura" e a cui affidare in locazione porzione dell'Immobile adiacente da destinare a strutture di servizio del Parco Avventura per circa mq 77.

Considerato che la presente procedura viene normata dal Regolamento Regionale 6 Settembre 2002, n.1 con particolare riferimento al Titolo X – Capo II che detta disposizioni in materia di gestione dei beni immobili della Regione Lazio e dalla successiva Convenzione Attuativa sottoscritta tra la Regione Lazio e l'Ente Parco in data 04.02.2020, con il presente Avviso si

RENDE NOTO

Che l'Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci, in esecuzione della Deliberazione del Presidente n.72 del 25.11.2022 e della Determinazione Dirigenziale n. 35 del 23.05.2023 intende procedere all'affidamento in concessione a favore di terzi dell'area boscata in Loc.ta' San Nicola nel Comune di Itri (LT) posta all'interno di Villa Iaccarini e facente parte del Complesso Forestale Demaniale



Regionale “Campello”, e contestualmente all’affidamento in locazione di una porzione di immobile adiacente da adibire a strutture di servizio del Parco Avventura.

C. BENI OGGETTO DEL PRESENTE AVVISO:

L’assegnazione riguarda in beni come sotto specificati:

- Area boscata in agro del Comune di Itri (LT) – Loc.tà San Nicola e contraddistinta al N.C.T. del Comune di Itri al Foglio 1 particelle 54, 55 e Foglio 3 particella 2 per circa 4,79 ettari, come da planimetria che si allega al presente Avviso, con esclusione delle zone parcheggio e riserva idrica che restano di uso comune con i gestori dell’Ostello “Ossigeno”, per la realizzazione dei percorsi del Parco Avventura ed annesse strutture amovibili quali infopoint etc.
- Locale deposito ubicato al piano terra, avente una superficie lorda mq 44, di cui mq 22 destinate a deposito e mq 5 a servizi contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Itri al Foglio di mappa 1, particella 83, sub. 8, Cat. C/2;
- Porzione di immobile ubicata al piano terra, avente una superficie lorda mq 75, di cui mq 26 destinate a Reception/Archivio e mq 24 ad Aula didattica, con utilizzo dei servizi igienici in comune con le altre porzioni di bene nella piena disponibilità dell’Ente Parco, contraddistinto nel N.C.E.U. del Comune di Itri al Foglio di mappa 1, particella 83, sub. 9, Cat. B/5.

Si specifica che:

- I beni sopra sommariamente descritti costituiscono la base patrimoniale, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, oggetto di concessione;
- I beni oggetto del presente avviso dovranno essere gestiti nel rispetto delle finalità di cui all’art.2 della L.R. 39/2002 e ss.mm.ii. e dell’art. 2 della L.R. 29/97 e ss.mm.ii.;
- Le condizioni generali di gestione dei beni oggetto della presente gara sono regolate da due separati atti che l’affidatario dovrà sottoscrivere;
 1. Atto di Concessione, il cui schema si riporta in allegato al presente bando, relativamente all’area boscata;
 2. Contratto di locazione per le parti di immobile urbano oggetto del presente avviso;
- Entrambi gli atti saranno stipulati nella forma della scrittura privata da registrare con spese a carico del Concessionario;
- Le condizioni specifiche di gestione dovranno essere quelle indicate nel Progetto di Utilizzazione e Valorizzazione allegato all’offerta tecnica del soggetto concessionario che risulterà assegnatario;
- Il Parco dovrà rimanere a fruizione pubblica;
- L’aggiudicatario dovrà, inoltre, provvedere alla manutenzione delle piante all’interno del Parco, alla manutenzione ordinaria annuale delle eventuali strutture già esistenti al suo interno e al posizionamento di aree di sosta e cestini per rifiuti;
- L’aggiudicatario dovrà inoltre garantire la presenza dei servizi igienici previsti dalla normativa vigente in materia, anche a carattere precario ove necessario;
- Saranno ad esclusivo carico dell’aggiudicatario le opere per la fornitura, oneri ed allacci di energia elettrica ed acqua alle porzioni di immobili oggetto di locazione nonché alle strutture temporanee che eventualmente saranno realizzate, così come gli allacci fognari;



- L'affidamento avverrà a mezzo di concessione onerosa con rapporto d'uso per un periodo di anni 9 (nove), relativamente all'area boscata e per mezzo di contratto di affitto, di pari durata (anni 9) relativamente alle porzioni di immobili urbani;
- Il canone base annuale oggetto di offerta a rialzo, relativo all'area boscata all'interno del quale sarà realizzato il Parco Avventura, è pari ad € 3.250,00 come da stima agli atti dell'Ente;
- Il canone base annuale oggetto di offerta a rialzo, relativo alla parte di beni immobili censiti al catasto urbano e ubicati in prossimità dell'area boscata, è pari ad € 1.200,00 per il sub.8 ed € 3.240,00 per la porzione di sub.9 per un totale di € 4.440,00 come da stima agli atti dell'Ente;
- I soggetti interessati devono obbligatoriamente eseguire un sopralluogo preliminare ai beni oggetto della concessione, con sottoscrizione di apposito verbale;
- I soggetti interessati dovranno presentare, contestualmente all'istanza di partecipazione, un apposito Progetto di utilizzazione e valorizzazione quale Offerta Tecnica.

D. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI E COMUNICAZIONI:

La documentazione di gara comprende:

- a) **Inquadramento su Ortofoto dell'area oggetto di concessione con sovrapposizione limiti catastali;**
 - b) **Estratto di mappa catastale delle terreni oggetto di concessione;**
 - c) **Planimetrie catastali degli immobili oggetto di locazione (Sub. 8 e porzione del Sub. 9);**
 - d) **Schema Disciplinare di Concessione;**
 - e) **Schema Contratto di Locazione.**
- f) **Atti di gara** composti da:
- **Avviso di selezione pubblica**, contenente il **Disciplinare di gara**;
 - **Schema di Domanda di Partecipazione (Allegato 1)**;
 - **Schema di Dichiarazione Sostitutiva requisiti (Allegato 2)**;
 - **Schema di Offerta Economica (Allegato 3)**;
 - **DGUE (Singola; Mandataria; Consorzio)** - [modello elaborato dalla SA disponibile su STELLA];
 - **DGUE (Mandante; Consorziata)** - [modello elaborato dalla SA disponibile su STELLA];
 - **DGUE (Ausiliaria)** - [modello elaborato dalla SA disponibile su STELLA];
 - **Schema Dichiarazione Sopralluogo (Allegato 4).**

La suddetta documentazione di gara è disponibile sulla piattaforma regionale "STELLA", accessibile al seguente indirizzo: <https://stella.regione.lazio.it/Portale/index.php/bandi/>

E. CHIARIMENTI:

E' possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti inviati mediante il sistema STELLA, secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della piattaforma, disponibili all'indirizzo <https://centraleacquisti.regione.lazio.it/help/manuali-operativi/manuali-per-leimprese/> fino a dieci (10) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, di cui alla successiva **Lettera B – Sezione 3**. Non verranno evase richieste di chiarimento pervenute in modalità diversa da quella esplicitata.



Ai sensi dell'art. 74, comma 4, del Codice, le risposte a tutte le richieste presentate in tempo utile verranno fornite almeno sei **(6)** giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, tramite il sistema STELLA e con la pubblicazione in forma anonima all'indirizzo internet <https://stella.regione.lazio.it/Portale/index.php/bandi/> nella sezione di dettaglio dedicata alla presente procedura, sotto l'argomento "Chiarimenti".

Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

F. COMUNICAZIONI:

Ai sensi dell'art. 76, comma 6, del Codice, i concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC da utilizzare ai fini delle comunicazioni di cui all'art. 76, comma 5, del Codice. Tutte le comunicazioni tra Stazione Appaltante e Operatori Economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese mediante la piattaforma STELLA all'indirizzo PEC indicato dal concorrente in fase di registrazione. Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate alla Stazione Appaltante; diversamente la medesima declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario/capofila si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati. In caso di consorzi, la comunicazione recapitata al consorzio si intende validamente resa a tutte le consorziate. In caso di avalimento, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti gli operatori economici ausiliari. In caso di subappalto, la comunicazione recapitata all'offerente si intende validamente resa a tutti i subappaltatori indicati.

G. VALORE DELLA CONCESSIONE:

Ai fini di quanto disposto dall'art. 167 del D.Lgs 50/2016, il valore complessivo presunto della concessione è definito dal fatturato totale del concessionario generato per tutta la durata del contratto, al netto dell'IVA, stimato dall'amministrazione aggiudicatrice, quale corrispettivo dei servizi oggetto della concessione, nonché per le forniture accessorie a tali servizi, quantificabile in **€ 576.905,62** pari ad un valore medio annuo di **€ 64.100,62**

Si precisa che la quantificazione dei ricavi fa riferimento ad una media dei ricavi ottenuti dalla precedente gestione come riportato nei Bilanci Regolarmente depositati presso la CCIAA ed agli atti dell'Ente.

Il valore della concessione di cui sopra, presunto, non vincola in alcun modo l'Ente Parco in quanto gli introiti e quindi l'ammontare effettivo della concessione sarà determinato:

- a) dalla remuneratività dei servizi gestiti dal concessionario;
- b) da pagamenti o qualsiasi vantaggio finanziario conferito al concessionario, in qualsivoglia forma, da altre amministrazioni pubbliche, incluse sovvenzioni pubbliche;
- c) dal valore delle sovvenzioni conferite al concessionario, in qualsivoglia forma, conferite da terzi per l'esecuzione della concessione;
- d) da eventuali donazioni.



Si dà comunque atto che il valore complessivo della concessione è inferiore alle soglie di cui all'art. 35, comma 1 del D.Lgs 50/2016. Per quanto desumibile dal valore stimato della concessione si dà infine atto che trattasi di concessione entro le soglie di cui all'art. 36, comma 2, lettera b) del D.Lgs. 50/2016 (come da ultima modifica ai sensi dell'art. 1 della legge n. 120 del 2020 e sostituita dall'art. 51 della legge n. 108 del 2021).

Nel caso che nessun concorrente partecipi alla presente selezione, per quanto sopra espresso, l'ente procederà nel rispetto di quanto previsto all'art. 36 comma 2, lett. b) del d.lgs. 50/2016.

H. REMUNERAZIONE DELLA CONCESSIONE:

Ai sensi dell'art. 165 del D.Lgs 50/2016 cui si rinvia, la controprestazione a favore del concessionario consiste nel diritto di gestire funzionalmente e di sfruttare economicamente tutti i servizi resi al mercato in conseguenza dell'affidamento della concessione.

Tali contratti comportano il trasferimento al concessionario del rischio operativo della gestione della concessione riferito alla possibilità che, in condizioni operative normali, cioè in assenza di eventi non prevedibili, non sia garantito il recupero dei costi sostenuti per la gestione dei servizi oggetto della concessione.

I. OBBLIGHI DEL BENEFICIARIO:

L'affidatario del Parco Avventura dovrà garantirne la gestione secondo le caratteristiche del medesimo, provvedendo all'apertura, alla custodia, alla pulizia e alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'Affidatario inoltre dovrà garantire il controllo e la vigilanza sugli accessi e l'utilizzo del Parco e delle sue attrezzature e pertinenze da parte dei fruitori. Sono conseguentemente a carico del gestore tutte le spese relative.

L'affidatario dovrà inoltre effettuare gli interventi di mantenimento funzionale degli impianti, attrezzature e strutture oggetto della concessione e il loro costante controllo.

La gestione dovrà essere svolta direttamente dall'affidatario con i propri mezzi e propria struttura tecnico operativa, con personale e/o addetti, nel rispetto delle normative sul lavoro; l'affidatario sarà l'unico responsabile nei confronti dell'Ente Parco Monti Aurunci nell'ambito della gestione e funzionamento del Parco Avventura.

In particolare competono all'affidatario:

- a) la fornitura, a propria cura e spesa, delle dotazioni minime di attrezzature indicati nella successiva Offerta Tecnica;
- b) il pagamento delle utenze elettriche ed idriche per il Parco Avventura e strutture annesse;
- c) l'acquisizione di tutti i permessi, N.O. ed autorizzazioni per il funzionamento della struttura, compreso l'autorizzazione sanitaria e commerciale per la gestione dei eventuali attività di somministrazione nel rispetto della normativa vigente;
- d) le spese per la manutenzione delle attrezzature e ricambio dei prodotti e/o attrezzature di consumo, soggetti a deterioramento a seguito di uso con particolari sollecitazioni;
- e) i controlli periodici degli alberi, al fine di mantenere il necessario grado di sicurezza dell'intera struttura, ai quali sono fissati cavi e pedane dei singoli percorsi del Parco Avventura (controllo da effettuarsi con un professionista iscritto all'ordine dei dottori agronomi e forestali);



- f) i controlli visivi di routine prima di ogni giornata di apertura;
- g) l'ispezione operativa completa, almeno ogni mese, rimettendo all'Ente Parco un apposito verbale di verifica;
- h) l'ispezione e il Collaudo tecnico-strutturale del Parco Avventura, almeno ogni due anni nel corso della presente gestione e comunque dopo una prolungata inattività, ad opera di tecnici abilitati;
- i) i controlli e l'ispezione dei DPI dell'impianto del Parco Avventura, sia del personale, sia degli utenti, almeno annualmente nell'arco della gestione, ad opera di un ispettore con qualifica di revisore di DPI.

Le modalità di svolgimento e i contenuti delle attività suddette saranno oggetto del progetto di gestione, formulato dal gestore, secondo quanto previsto nell'Offerta Tecnica.

Si richiede, inoltre, il monitoraggio costante delle presenze dei visitatori del Parco Avventura, da trasmettere all'Ente Parco tramite la redazione di un rapporto statistico da redigere a conclusione di ogni annualità di contratto. Tale redazione dovrà riportare anche un piano economico relativo alle attività svolte di fruizione del Parco Avventura.

L. SERVIZI AGGIUNTIVI A PAGAMENTO:

Il gestore ha la facoltà di attivare, a proprio onere e spese, previa autorizzazione dell'Ente Parco, alcuni servizi aggiuntivi che dovranno essere indicati nel Progetto di Gestione allegato all'Offerta Tecnica.

Per i servizi aggiuntivi, attivati facoltativamente previa autorizzazione, il gestore potrà introitare tutti i proventi.

Possono costituire servizi aggiuntivi, da autorizzare preventivamente dall'Ente Parco, dietro formale richiesta dell'affidatario:

Ogni attività, purché legata al perseguimento delle finalità del Parco Avventura, nel rispetto della normativa civilistica, penale e fiscale vigente, nonché finalizzate alla promozione e alla fruizione del territorio del Parco dei Monti Aurunci e/o altre finalità ambientali.

M. ONERI DEL GESTORE:

Sono a carico esclusivo del gestore:

- la corresponsione al Parco del canone di gestione e locazione;
- tutti gli adempimenti di legge legati alle attività richieste, ivi comprese le verifiche tecniche ed il Collaudo alla struttura Parco Avventura, da eseguirsi prima dell'inizio dell'attività ad opera di un tecnico incaricato, atte a certificare lo stato di efficienza e sicurezza dell'impianto ai sensi della normativa di settore vigente;
- la stipula delle assicurazioni di cui ai successivi punti;
- l'utilizzo della struttura Parco Avventura e le sue pertinenze per le finalità cui le stesse sono destinate;
- la presentazione all'Ente Parco, annualmente e al termine della gestione, della relazione consuntiva delle attività svolte;
- le spese di ogni voce di costo relativo alla gestione delle strutture Parco Avventura;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria del Parco Avventura e delle strutture annesse;
- la riconsegna in buono stato manutentivo, allo scadere del contratto, dei beni immobili, dei beni mobili, delle attrezzature e di tutto quanto è stato fornito, salvo il normale deterioramento dovuto all'uso;



- la custodia, la cura e la conservazione della struttura in condizioni di decoro ed efficienza, attuando a proprie spese la pulizia e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'intera struttura (compresi impianti, attrezzature, arredi e suppellettili), dell'area esterna di pertinenza, provvedendo allo smaltimento dei rifiuti;
- la tenuta di un comportamento consono nel rispetto e nella tutela del contesto territoriale;
- i costi dei beni mobili e delle attrezzature di cui non è dotata la struttura, necessari per la gestione, il costo del personale e ogni altro costo non espressamente imputato all'Ente Parco;
- i costi delle prestazioni e dei servizi offerti dal Parco Avventura;
- la garanzia di una facile ed efficiente reperibilità, dotandosi, a proprie spese, di adeguati strumenti di comunicazione, che dovranno servire anche per chiamate di soccorso, per i rapporti con il pubblico/utenza (informazioni, prenotazioni), nonché, a discrezione del gestore e dietro pagamento di ragionevole corrispettivo, per chiamate degli utenti verso l'esterno;
- la pulizia dell'area limitrofa ai sentieri con l'eliminazione dei rami caduti sui percorsi;
- la promozione, per una corretta gestione della struttura, norme di comportamento responsabili e sostenibili da un punto di vista ambientale, quali, ad esempio, l'utilizzo di prodotti ecologici e poco inquinanti, il contenimento degli sprechi e della produzione di rifiuti non degradabili, la raccolta differenziata;
- acquisto materiali per la pulizia degli impianti e attrezzature;
- controllo e pulizia delle erbe infestanti nell'area del Parco Avventura;
- la riserva all'Ente Parco e/o Regione Lazio della struttura oggetto di concessione per un periodo di almeno 15 giorni nell'intero periodo contrattuale, in occasione di eventi organizzati direttamente dal Parco e/o Regione Lazio, da comunicarsi con preavviso di almeno quindici giorni;
- l'esecuzione delle attività legate al Parco Avventura senza arrecare alcun danno al patrimonio boschivo presente;
- l'impegno a non procedere ad alcuna opera di trasformazione, modifica agli impianti, alle attrezzature e alle aree di pertinenza;
- la segnalazione tempestiva all'Ente Parco della presenza di danni alla struttura;
- ogni altro adempimento relativo al rispetto delle formalità previste dalla legge per lo svolgimento delle attività programmate.

N. ONERI DELL'ENTE PARCO:

L'Ente Parco si obbliga a consegnare al gestore i beni immobili e i beni mobili facenti parte delle strutture in buone condizioni ed a norma, secondo un verbale di consegna che sarà redatto in contraddittorio tra le parti.

L'Ente Parco si impegna a collaborare e supportare, previo accordo tra le parti, le azioni promozionali intraprese dal gestore.

L'Ente Parco eserciterà il monitoraggio e il controllo dell'operato di gestione, con visite periodiche alla struttura, vigilando, in particolare, sulla trasparenza e la promozione di "buone pratiche" da parte del gestore.



Sezione 2 – Condizioni di partecipazione

A. SOGGETTI AMMESSI ALLA GARA:

Sono ammessi a partecipare alla gara persone fisiche o giuridiche, singole o costituite in raggruppamenti temporanei. Nel caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o di consorzi ordinari di concorrenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti e/o consorzi e contenere l'impegno che, in caso di aggiudicazione, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, da indicare in sede di gara.

A pena di esclusione è fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo ovvero di partecipare alla gara in forma individuale qualora abbia partecipato alla gara medesima in raggruppamento o consorzio.

Si applica alla predetta fattispecie quanto disposto in merito dall'art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.

B. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

I concorrenti che intendono partecipare alla gara, **a pena di inammissibilità**, devono possedere i seguenti requisiti generali, di capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria:

1. Non trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione (art.32 del C.P.);
2. Non incorrere nei motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
3. Non avere situazioni debitorie e/o contenziosi con l'amministrazione concedente e/o con la Regione Lazio;
4. Essere iscritti, **a pena di esclusione**, nel registro tenuto dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato ed Agricoltura per attività coerenti con quelle oggetto della presente procedura di gara, e nello specifico con codice Ateco 93.21 (parchi di divertimento e parchi tematici);
5. Essere in possesso di tutti i requisiti professionali riportati nelle norme UNI EN 15567-1 e UNI EN 15567-2, che definiscono i requisiti di sicurezza per il controllo e manutenzione oltre alle competenze delle figure che operano all'interno del percorso acrobatico per assicurare un appropriato livello di sicurezza nell'uso di tali attrezzature e consistenti in corsi di formazione specifici per gestione di Parchi Avventura;
6. Essere in possesso di tutti i requisiti di cui al D.lgs. 81/08 (appendice XXI corsi di formazione per lavoratori addetti a lavori in quota);
7. **Requisiti di capacità economico-finanziaria** - Il Concorrente deve essere in possesso della capacità economica e finanziaria da comprovare mediante l'indicazione del fatturato globale d'impresa medio annuo riferito agli ultimi tre esercizi finanziari pari ad almeno al 50% del valore medio annuo stimato della concessione e precisamente pari ad € 32.050,31).

Tale requisito è richiesto al fine di selezionare, attraverso la procedura in oggetto, Operatori Economici affidabili, dotati di capacità economico-finanziaria proporzionata al valore annuo



stimato della Concessione, pertanto, in grado di assolvere agli impegni prescritti dai relativi contratti (concessione e locazione).

La comprova del requisito è fornita mediante uno dei seguenti documenti:

- per le società di capitali mediante bilanci, o estratti di essi, approvati alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte corredati della nota integrativa;
- per gli operatori economici costituiti in forma d'impresa individuale ovvero di società di persone mediante copia del Modello Unico o la Dichiarazione IVA;
- dichiarazione resa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 47 del decreto del Presidente della Repubblica n. 445/2000, dal soggetto o organo preposto al controllo contabile della società ove presente (sia esso il Collegio sindacale, il revisore contabile o la società di revisione), attestante la misura (importo) e la tipologia (causale della fatturazione) del fatturato dichiarato in sede di partecipazione.

Ove le informazioni sui fatturati non siano disponibili, per le imprese che abbiano iniziato l'attività da meno di tre anni, i requisiti di fatturato devono essere rapportati al periodo di attività.

L'operatore economico, che per fondati motivi non è in grado di presentare le referenze richieste, può provare la propria capacità economica e finanziaria mediante idonee referenze bancarie o [ove prevista] idonea copertura assicurativa contro i rischi professionali.

In sede di gara, l'operatore economico dovrà dichiarare il possesso dei citati requisiti, mediante la presentazione del documento di gara unico europeo (di seguito, "DGUE") di cui all'articolo 85 del Codice dei Contratti, come meglio specificato nel prosieguo del presente documento nonché mediante dichiarazione sostitutiva, compilata sull'Allegato 2, resa dal singolo soggetto, dal titolare (nel caso di impresa individuale) dal legale rappresentante (nel caso di società, associazioni, cooperative), ai sensi dell'art. 46 – DPR n. 445/2000 e ss.mm.ii., sottoscritta digitalmente.

Ai sensi dell'articolo 85, co. 5, del Codice dei Contratti, la Stazione Appaltante può chiedere agli operatori economici, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura medesima. In ogni caso, ai sensi del medesimo articolo 85, co. 5, del Codice dei Contratti, la Stazione Appaltante richiederà all'aggiudicatario, di presentare documenti complementari aggiornati. La Stazione Appaltante può invitare gli operatori economici a integrare i certificati richiesti ai sensi degli articoli 86 e 87 del Codice dei Contratti.

Ai sensi dell'articolo 80, co. 12, del Codice dei Contratti, in caso di falsa dichiarazione o falsa documentazione, la Stazione Appaltante ne dà segnalazione all'ANAC, la quale, se ritiene che le dichiarazioni o la documentazione siano state rese con dolo o colpa grave, in considerazione della rilevanza o della gravità dei fatti oggetto della falsa dichiarazione o della presentazione di falsa documentazione, dispone l'iscrizione dell'operatore economico nel casellario informatico ai fini dell'esclusione dalle procedure di gara e dagli affidamenti di subappalto ai sensi del comma 1, del medesimo articolo 80 del Codice dei Contratti, fino a due anni, decorsi i quali l'iscrizione è cancellata e perde comunque efficacia.



In ogni caso, ai sensi dell'articolo 80, co. 5, lett. f-bis), del Codice dei Contratti, l'operatore economico che presenti documentazione o dichiarazioni non veritiere sarà escluso dalla procedura di gara in corso.

C. MODALITÀ DI VERIFICA DEI REQUISITI DI PARTECIPAZIONE:

La verifica del possesso dei requisiti di cui sopra avviene attraverso l'utilizzo del servizio FVOE, reso disponibile dall'Autorità Nazionale Anticorruzione con la Delibera ANAC n. 464 del 27/07/2022. Ai sensi dell'art. 59, comma 4, lett. b) del Codice, sono inammissibili le offerte prive della qualificazione richiesta dal presente avviso-disciplinare di gara.

Si precisa inoltre che per le valutazioni di eventuali pendenze fiscali non definitivamente accertate, ex art. 80 comma 4 del D.lgs. n. 50/2016, si procederà ad interagire con l'Ufficio della Agenzia delle Entrate territorialmente competente in relazione alla sede dell'operatore economico da verificare.

Si ricorda che "i requisiti generali e speciali devono essere posseduti dai candidati non solo alla data di scadenza del termine per la presentazione della richiesta di partecipazione alla procedura di affidamento, ma anche per tutta la durata della procedura stessa fino all'aggiudicazione definitiva ed alla stipula del contratto, nonché per tutto il periodo dell'esecuzione dello stesso, senza soluzione di continuità" (cfr. Consiglio di Stato, Ad. plen., n. 8 del 20 luglio 2015; TAR Lazio, Sez. II-bis, n. 8268 del 20.7.2018).

D. DURATA DELLA CONCESSIONE, OPZIONI E RINNOVI:

La Concessione avrà una durata di anni 9 (NOVE) dalla stipula della stessa. Non è ammesso il tacito rinnovo né proroga della concessione.

Al termine della concessione, in mancanza di eventuale rinnovo, nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente concedente al concessionario uscente. Non è consentito il sub-ingresso di altro soggetto nella concessione. E' vietata la cessione del contratto nonché la sub-concessione.

Anche il contratto di affitto avrà una durata di anni 9 (NOVE), non è ammesso il tacito rinnovo né la proroga.

Al termine dell'affitto, in mancanza di eventuale rinnovo, nessuna indennità a nessun titolo sarà dovuta dall'Ente concedente all'affittuario uscente.

La durata della Concessione nonché del contratto di locazione, in corso di esecuzione, può essere modificata per il tempo strettamente necessario alla conclusione delle procedure necessarie per l'individuazione del nuovo contraente, avviate prima della scadenza del contratto, come previsto all'art. 106, comma 11 del Codice Appalti. In tal caso il contraente è tenuto all'esecuzione delle prestazioni oggetto della Concessione nonché del contratto di locazione agli stessi prezzi, patti e condizioni o più favorevoli per la stazione appaltante.

E. PROCEDURA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE:

Si procederà all'aggiudicazione in regime di concessione di servizi ai sensi degli art. 164 e ss del D.Lgs 50/2016, mediante procedura aperta ad evidenza pubblica ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs 50/2016, nel rispetto dei termini minimi di ricezione delle offerte stabiliti dallo stesso art. 60, comma 1, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del



miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 7 del D.Lgs 50/2016 e secondo quanto disposto alla Lettera A della Sezione 4 del presente avviso in base a:

- Offerta Tecnica;
- Offerta economica.

Il soggetto partecipante nella presentazione dell'offerta economica dovrà indicare il canone annuo che intende offrire relativamente all'area boscata e il canone annuo che intende offrire per le porzioni di immobili da adibire a strutture di servizio del Parco Avventura.

Si potrà procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, sempre che sia ritenuta congrua a giudizio dell'Amministrazione aggiudicatrice o di non procedere ad alcuna assegnazione qualora, a giudizio insindacabile della commissione giudicatrice, nessun progetto-proposta abbia raggiunto gli obiettivi prefissati dal bando.

La presente procedura è svolta interamente mediante il Sistema TELeMatico Acquisti Regione Lazio (STELLA), ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 50/2016 e in conformità all'art. 44 dello stesso D. Lgs. 50/2016 e al DPCM n. 148/2021, ed è accessibile al seguente indirizzo: <https://stella.regione.lazio.it/portale>

Il funzionamento della Piattaforma di cui sopra avviene inoltre nel rispetto della legislazione vigente e, in particolare, del Regolamento UE n. 910/2014 (Regolamento "Electronic Identification Authentication and Signature"), del D. Lgs. n. 82/2005 (Codice dell'amministrazione digitale).

L'utilizzo della Piattaforma comporta l'accettazione tacita ed incondizionata di tutti i termini, condizioni di utilizzo e avvertenze contenute nei documenti di gara, oltre che di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite le comunicazioni sulla Piattaforma medesima.

Tale utilizzo avviene nel rispetto dei principi di auto-responsabilità e diligenza professionale, secondo quanto previsto dall'art. 1176, comma 2, del Codice Civile ed è regolato, tra gli altri, dai seguenti principi:

- parità di trattamento tra gli operatori economici;
- trasparenza e tracciabilità delle operazioni;
- standardizzazione dei documenti;
- comportamento secondo buona fede, ai sensi dell'art. 1375 del Codice Civile;
- comportamento secondo correttezza, ai sensi dell'art. 1175 del Codice Civile;
- gratuità: nessun corrispettivo è dovuto all'operatore economico e/ aggiudicatario per il mero utilizzo della piattaforma.

Tutti i documenti costituenti l'offerta, tanto per la parte amministrativa che per quella tecnica ed economica, dovranno essere sottoscritti con firma digitale, o altra firma elettronica qualificata o firma elettronica avanzata, fatti salvi quei casi in cui la firma digitale viene esplicitamente indicata come non necessaria (*in tali casi il documento informatico dovrà avere estensione ".pdf"*).

Ciascun documento depositato nella piattaforma dovrà assumere la seguente struttura (anche facendo riferimento a sigle): NOME DOCUMENTO_DENOMINAZIONE CANDIDATO.



F. BASE D'ASTA:

Il prezzo a base di gara relativamente all'area boscata, posta all'interno del complesso di Villa Iaccarini e facente parte della Forestale Regionale "Campello" è pari ad € **3.250,00** (Tremiladuecentocinquanta/00) annue.

Il prezzo a base di gara relativamente alla porzione di immobili da adibire a strutture di servizio del Parco Avventura, in prossimità dell'area boscata, è pari ad € **4.440,00** (Quattromilaquattrocentoquaranta/00), omnicomprehensive annue.

Pertanto il Valore complessivo posto a base di gara, e oggetto di offerta a rialzo, è pari ad € **69.210,00** (Euro Sessantanovemiladuecentodieci/00) ovvero il canone annuale € **7.690,00** complessivo (dato dalla somma dei due canoni annuali sopra elencati € 3.250,00 + € 4.440,00) moltiplicato per gli anni di durata dell'affidamento, vale a dire 9 (nove).

Si fa presente che i canoni, così come risulteranno in sede di gara, saranno corrisposti in rate mensili anticipate a partire dalla data di sottoscrizione dei contratti di Concessione e Locazione, mediante bonifici bancari sull'IBAN: IT08C0529673973T20990000015.

L'offerta ed i relativi allegati devono essere formulati in lingua italiana.

Si precisa inoltre che i canoni di concessione e di locazione, a seguito del migliore aumento in sede di gara, saranno adeguati annualmente in misura corrispondente al 100% della variazione accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

G. GARANZIA PROVVISORIA:

L'offerta dei concorrenti deve essere corredata, **a pena di esclusione**, da una garanzia fideiussoria, denominata "garanzia provvisoria", come definito dall'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, pari al 2% ossia € **1.384,20** (diconsi euro milletrecentottantaquattro/20), del valore complessivo posto a base di gara, pari ad € **69.210,00**, cioè canone annuale di € **7.690,00** (€ 3.250,00 + € 4.440,00) moltiplicato per gli anni di durata dell'affidamento, vale a dire 9 (nove), costituita, a scelta del concorrente, sotto forma di cauzione o di fideiussione.

La cauzione deve essere costituita presso l'istituto incaricato del servizio di tesoreria, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice, esclusivamente con bonifico al seguente codice IBAN: IT08C0529673973T20990000015 o con altri strumenti e canali di pagamento elettronici previsti dall'ordinamento vigente.

La garanzia fideiussoria, a scelta dell'appaltatore, può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

La garanzia deve prevedere espressamente la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del**



codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante.

La garanzia deve avere efficacia per almeno **centottanta giorni** dalla data di presentazione dell'offerta.

La garanzia copre la mancata sottoscrizione dell'atto di concessione e del contratto di locazione dopo l'aggiudicazione dovuta ad ogni fatto riconducibile all'affidatario o all'adozione di informazione antimafia interdittiva emessa ai sensi degli articoli 84 e 91 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione del contratto medesimo.

In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione e del contratto di locazione da parte dell'aggiudicatario entro 20 giorni dall'invito a firmare, la cauzione provvisoria è incamerata dall'Ente Parco Monti Aurunci a titolo di penale.

Gli operatori economici, prima di procedere alla sottoscrizione della garanzia, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html> Pag. 24 a 52
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-nonlegittimati/Intermediari non abilitati.pdf>
- <http://www.ivass.it/ivass/impreses.jsp/HomePage.jsp>

L'offerta è altresì corredata, **a pena di esclusione**, dall'impegno di un fideiussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, **a rilasciare la garanzia fideiussoria per l'esecuzione del contratto**, di cui all'articolo 103 del D.Lgs. 50/2016, qualora l'offerente risultasse affidatario.

In caso di partecipazione alla gara di un raggruppamento temporaneo di imprese, la garanzia fideiussoria deve riguardare tutte le imprese del raggruppamento medesimo.

La garanzia provvisoria verrà svincolata ai non aggiudicatari in occasione della comunicazione di aggiudicazione ai non aggiudicatari, entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione. Ai partecipanti esclusi dalla gara sarà restituita immediatamente a seguito della comunicazione di esclusione.

La mancata presentazione della cauzione provvisoria ovvero la presentazione di una cauzione di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate costituirà **causa di esclusione**, fatta salva la facoltà di sanatoria ai sensi dell'art. 83, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016, a condizione che la garanzia sia stata già costituita alla data di presentazione dell'offerta e che decorra da tale data. In caso di mancata sanatoria l'Amministrazione aggiudicatrice procederà all'esclusione del concorrente dalla procedura di gara.

H. PRESA VISIONE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI:

Ai fini della partecipazione alla gara **è obbligatorio effettuare la presa visione dell'area e degli immobili oggetto del presente bando**. Sarà rilasciata Attestazione di presa visione (**Allegato 4**) che dovrà **obbligatoriamente** essere allegata alla domanda di partecipazione. **La mancata presa visione, costituirà causa di esclusione dalla gara**. La presa visione può essere effettuata:

1. direttamente dal titolare dell'impresa se trattasi di impresa individuale;



2. dal legale rappresentante dell'impresa se trattasi di società;
3. da persona formalmente delegata dal legale rappresentante o dal titolare di impresa individuale munita di fotocopie documento d'identità del delegante e di chi effettua la presa visione;
4. in caso di Raggruppamento temporaneo COSTITUITO dal mandatario della RTI o da un suo delegato, in caso di Raggruppamento temporaneo non ancora costituito la presa visione potrà essere effettuata da un rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico di uno degli operatori raggruppandi, o – ancora – da un dipendente di uno degli operatori economici raggrupandi, in ogni caso la persona fisica che presenzierà al sopralluogo dovrà essere munita di apposita delega sottoscritta da tutti gli operatori componenti il costituendo raggruppamento. In nessun caso il medesimo soggetto potrà prendere parte al sopralluogo per conto di più concorrenti.

Ai fini dell'effettuazione del predetto sopralluogo, l'Operatore Economico concorrente deve inoltrare un'apposita e tempestiva richiesta al RUP Geom. Raffaele Buttaro, utilizzando l'indirizzo PEC: parcomontiaurunci@regione.lazio.legalmail.it o in alternativa mediante il sistema STELLA – sezione Comunicazioni, secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della piattaforma, disponibili all'indirizzo <https://centraleacquisti.regionelazio.it/help/manuali-operativi/manuali-per-leimprese/> fino a quattro (4) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, di cui alla successiva Lettera B della Sezione 3 indicando il nominativo e i dati anagrafici della/e persona/e incaricata/e di effettuare il sopralluogo e l'indirizzo PEC cui indirizzare la convocazione.

Le risposte a tutte le richieste di sopralluogo presentate in tempo utile verranno fornite almeno due (2) giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.

I. CONTRIBUTO ANAC:

I concorrenti effettuano, **a pena di esclusione**, il pagamento del contributo previsto dalla legge in favore dell'Autorità Nazionale Anticorruzione per un importo pari a **€ 77,00** secondo le modalità di cui alla delibera ANAC n. 621 del 20 dicembre 2023 in Attuazione dell'art. 1, commi 65 e 67, della legge 23 dicembre 2005, n. 266 per l'anno 2023 pubblicata al seguente indirizzo <https://www.anticorruzione.it/-/gestione-contributi-gara>

N.B. Indicazioni operative sulle modalità di pagamento del contributo sono disponibili sul sito dell'Autorità Nazionale Anticorruzione al seguente link: <https://www.anticorruzione.it/-/portale-dei-pagamenti-di-anac>

La stazione appaltante accerta il pagamento del contributo mediante consultazione del Fascicolo virtuale dell'operatore economico ai fini dell'ammissione alla gara.

Qualora il pagamento non risulti registrato nel sistema, la stazione appaltante richiede, mediante soccorso istruttorio la presentazione della ricevuta di avvenuto pagamento.

L'operatore economico che non adempia alla richiesta nel termine stabilito dalla stazione appaltante è escluso dalla procedura di gara per inammissibilità dell'offerta.



L. AVVALIMENTO:

L'avvalimento è ammesso secondo quanto disposto dall'art. 172 comma 2 e dall'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016.

L'Operatore Economico, singolo o associato, può dimostrare il possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale, di cui all'art. 83, comma 1, lett. b) e c) del Codice avvalendosi dei requisiti di altri soggetti, anche partecipanti al raggruppamento.

Non è consentito l'avvalimento per la dimostrazione dei requisiti generali e di idoneità professionale. È ammesso l'avvalimento di più ausiliarie. L'ausiliaria non può avvalersi a sua volta di altro soggetto.

L'ausiliaria deve possedere i requisiti previsti dall'art. 80 del Codice e dichiararli in gara mediante presentazione di un proprio DGUE (secondo il modello disponibile sulla piattaforma STELLA nella sezione dedicata alla presente procedura), da compilare nelle parti pertinenti e sottoscrivere con firma digitale.

Ai sensi dell'art. 89, comma 1 del Codice, il contratto di avvalimento contiene **a pena di nullità**, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse e dei mezzi messi a disposizione dall'ausiliaria. Il contratto deve altresì indicare la durata che non può essere inferiore a quella relativa all'intero appalto, nonché ogni altro utile elemento ai fini dell'avvalimento.

Il concorrente e l'ausiliaria sono responsabili in solido nei confronti della Stazione Appaltante in relazione alle prestazioni oggetto del contratto.

L'ausiliaria non può avvalersi a sua volta di altro soggetto.

Ai sensi dell'art. 89, comma 7 del Codice, **a pena di esclusione**, non è consentito che l'ausiliaria presti avvalimento per più di un concorrente e che partecipino alla gara sia l'ausiliaria che il concorrente che si avvale dei requisiti.

Nel caso di dichiarazioni mendaci si procede all'esclusione del concorrente, ferma restando l'applicazione dell'art. 80, comma 12 del Codice. Ad eccezione dei casi in cui sussistano dichiarazioni mendaci, qualora per l'ausiliaria sussistano motivi obbligatori di esclusione o laddove essa non soddisfi pertinenti criteri di selezione, la Stazione Appaltante impone, ai sensi dell'art. 89, comma 3 del Codice, al concorrente di sostituire l'ausiliaria.

È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata produzione della dichiarazione di avvalimento o del contratto di avvalimento, a condizione che i citati elementi siano preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta.

Non è sanabile - e quindi **causa di esclusione** dalla gara - la mancata indicazione dei requisiti e delle risorse messi a disposizione dall'ausiliaria in quanto causa di nullità del contratto di avvalimento.

In qualunque fase della gara sia necessaria la sostituzione dell'ausiliaria, il Soggetto valutatore, richiede per iscritto al concorrente la sostituzione dell'ausiliaria, assegnando un termine congruo per l'adempimento, decorrente dal ricevimento della richiesta. Il concorrente, entro tale termine, deve produrre i documenti dell'ausiliaria subentrante (nuove dichiarazioni di avvalimento da parte del concorrente, il DGUE della nuova ausiliaria, nonché il nuovo contratto di avvalimento). In caso di inutile decorso del termine, ovvero in caso di mancata richiesta di proroga del medesimo, la Stazione Appaltante procede all'esclusione del concorrente dalla procedura.

M. SUBAPPALTO:

Il subappalto è ammesso secondo quanto disposto dall'art. 174 del D. Lgs. n. 50/2016.



Gli operatori economici indicano in sede di offerta le parti del contratto di concessione che intendono subappaltare a terzi. Non si considerano come terzi le imprese che si sono raggruppate o consorziate per ottenere la concessione, né le imprese ad esse collegate; se il concessionario ha costituito una società di progetto, in conformità all'articolo 184, non si considerano terzi i soci, alle condizioni di cui al comma 2 del citato articolo 184.

Sezione 3 – modalità di presentazione della documentazione di gara

A. MODALITA' DI PARTECIPAZIONE:

La presente procedura è interamente svolta attraverso la piattaforma telematica di negoziazione S.Tel.La, ai sensi dell'art. 58 del Codice.

Ai fini della partecipazione alla presente procedura è indispensabile essere registrati al Sistema, attraverso il link <https://stella.regione.lazio.it/Portale/index.php/registrazione>

La registrazione al Sistema può essere richiesta unicamente dal legale rappresentante e/o procuratore generale o speciale e/o dal soggetto dotato dei necessari poteri per richiedere la Registrazione e impegnare l'Operatore Economico medesimo.

L'Operatore Economico, con la registrazione e, comunque, con la presentazione dell'offerta, dà per valido e riconosce senza contestazione alcuna quanto posto in essere all'interno del Sistema dall'account riconducibile all'Operatore Economico medesimo; ogni azione inerente l'account all'interno del Sistema si intenderà, pertanto, direttamente e incontrovertibilmente imputabile all'Operatore Economico registrato. L'accesso, l'utilizzo del Sistema e la partecipazione alla procedura comportano l'accettazione incondizionata di tutti i termini, le condizioni di utilizzo e le avvertenze contenute nel presente Disciplinare di gara, nei relativi allegati e le Istruzioni di gara, nonché di quanto portato a conoscenza degli utenti tramite la pubblicazione nel Sistema o le eventuali comunicazioni.

Al fine della partecipazione alla presente procedura è indispensabile:

- personal computer collegato ad internet e dotato di un browser;
- firma digitale rilasciata da un certificatore accreditato e generata mediante un dispositivo per la creazione di una firma sicura, ai sensi di quanto previsto dall'articolo 1, comma 1, lettera s) D.Lgs. 7 marzo 2005 n°82;
- registrazione al Sistema con le modalità e in conformità alle indicazioni di cui al presente Disciplinare e nei manuali d'uso della piattaforma;
- indirizzo di posta elettronica certificata abilitata a ricevere anche e-mail non certificate.

Con il primo accesso al portale (Sezione "Registrazione e Abilitazioni" disponibile nella home Page del sito www.regione.lazio.it/centraleacquisti) l'Operatore Economico deve compilare un questionario di registrazione; salvando i dati inseriti nel questionario l'operatore riceverà via e-mail all'indirizzo PEC indicato le credenziali per accedere al Sistema.

A tal fine, l'Operatore Economico ha l'obbligo di comunicare in modo veritiero e corretto i dati richiesti e ogni informazione ritenuta necessaria o utile per la propria identificazione secondo le modalità indicate nelle Istruzioni di gara.



Per informazioni relative alle modalità tecnico-operative di presentazione delle offerte sul Sistema è possibile utilizzare la casella di posta elettronica supporto.stella@regione.lazio.it, contattare il numero 06/997744 o consultare le guide online disponibili al link <https://centraleacquisti.regione.lazio.it/help/manuali-operativi/manuali-per-le-imprese>.

B. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE:

Per la partecipazione alla gara i soggetti interessati dovranno far pervenire le offerte in versione elettronica attraverso la piattaforma S.Tel.La, all'indirizzo <https://stella.regione.lazio.it/portale>.

La presentazione della documentazione amministrativa, offerta tecnica ed economica, deve essere effettuata a Sistema secondo le modalità esplicitate nella documentazione di gara. Ciascun concorrente deve predisporre la documentazione di gara, ai fini del successivo upload sulla Piattaforma, ove richiesto dalla presente documentazione, firmando digitalmente i file pdf, secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della Piattaforma accessibili al link <http://www.regione.lazio.it/ri/centraleacquisti/manuali-per-le-imprese/>

Si raccomanda di seguire pedissequamente la procedura guidata riportata nelle guide, eseguendo le operazioni richieste nella sequenza riportata nelle stesse.

L'offerta dovrà essere collocata sul Sistema dal Concorrente **entro il termine perentorio delle ore 12:00 del giorno 13 Settembre 2023.**

L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono stabilite in base al tempo del Sistema.

È ammessa la presentazione di un'offerta successiva, purché entro il termine di scadenza, a sostituzione della precedente. Prima della scadenza del termine perentorio per la presentazione delle Offerte, l'Operatore Economico può sottoporre una nuova offerta che all'atto dell'invio invaliderà quella precedentemente inviata. A tale proposito si precisa che, qualora alla scadenza della gara risultino presenti a Sistema più offerte dello stesso fornitore, salvo diversa indicazione del fornitore stesso, verrà ritenuta valida l'offerta collocata temporalmente come ultima.

Ad avvenuta scadenza del sopraddetto termine non sarà possibile inserire alcuna offerta, anche se sostitutiva di quella precedente. Non sono ammesse offerte incomplete o condizionate.

Saranno escluse altresì tutte le offerte redatte o inviate in modo difforme da quello prescritto nel presente disciplinare. Non sono accettate offerte alternative. Nessun rimborso è dovuto per la partecipazione alla gara, anche nel caso in cui non si dovesse procedere all'aggiudicazione.

La presentazione dell'offerta mediante il Sistema è a totale ed esclusivo rischio del concorrente, il quale si assume qualsiasi rischio in caso di mancata o tardiva ricezione dell'offerta medesima, dovuta, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, a malfunzionamenti degli strumenti telematici utilizzati, a difficoltà di connessione e trasmissione, a lentezza dei collegamenti, o a qualsiasi altro motivo, restando esclusa qualsivoglia responsabilità dell'Ente appaltante ove per ritardo o disguidi tecnici o di altra natura, ovvero per qualsiasi motivo, l'offerta non pervenga entro il previsto **termine perentorio di scadenza.**

Trattandosi di procedura gestita su piattaforma telematica, si raccomanda di avviare e concludere per tempo la fase di collocazione dell'offerta sul sistema STELLA e di non procedere alla collocazione nell'ultimo giorno e/o nelle ultime ore utile/i.

In ogni caso il concorrente esonera l'Ente appaltante da qualsiasi responsabilità per malfunzionamenti di ogni natura, mancato funzionamento o interruzioni di funzionamento del Sistema.



L'Ente si riserva, in ogni caso, di adottare i provvedimenti che riterrà necessari nel caso di malfunzionamento del Sistema STELLA.

C. SOCCORSO ISTRUTTORIO:

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, e in particolare, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e del DGUE, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica, possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio, di cui all'art. 83, comma 9 del Codice.

L'irregolarità essenziale è sanabile laddove non si accompagni ad una carenza sostanziale del requisito alla cui dimostrazione la documentazione omessa o irregolarmente prodotta era finalizzata.

La successiva correzione o integrazione documentale è ammessa laddove consenta di attestare l'esistenza di circostanze preesistenti, vale a dire requisiti previsti per la partecipazione e documenti/elementi a corredo dell'offerta.

Nello specifico valgono le seguenti regole:

- il mancato possesso dei prescritti requisiti di partecipazione non è sanabile mediante soccorso istruttorio ed è **causa di esclusione dalla procedura di gara**;
- l'omessa o incompleta, nonché irregolare presentazione delle dichiarazioni sul possesso dei requisiti di partecipazione e ogni altra mancanza, incompletezza o irregolarità del DGUE e della domanda, ivi compreso il difetto di sottoscrizione, sono sanabili, ad eccezione delle false dichiarazioni;
- la mancata presentazione di elementi a corredo dell'offerta ovvero di condizioni di partecipazione gara (es. mandato collettivo speciale o impegno a conferire mandato collettivo), entrambi aventi rilevanza in fase di gara, sono sanabili, solo se preesistenti e comprovabili con documenti di data certa, anteriore al termine di presentazione dell'offerta;
- la mancata presentazione di dichiarazioni e/o elementi a corredo dell'offerta, che hanno rilevanza in fase esecutiva (es. dichiarazione delle parti del servizio, ai sensi dell'art. 48, comma 4 del Codice) sono sanabili.

Ai fini della sanatoria la Commissione di gara assegna al concorrente un congruo termine - **non superiore a dieci giorni** - perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicando il contenuto e i soggetti che le devono rendere. Ove il concorrente produca dichiarazioni o documenti non perfettamente coerenti con la richiesta, la Commissione può chiedere ulteriori precisazioni o chiarimenti, fissando un termine perentorio a pena di esclusione.

In caso di inutile decorso del termine, la Commissione di gara procede all'esclusione del concorrente dalla procedura. Al di fuori delle ipotesi di cui all'articolo 83, comma 9 del Codice è facoltà della Commissione invitare, se necessario, i concorrenti a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati.

D. CONTENUTO DELLE BUSTE:

L'offerta dovrà essere inserita nelle apposite sezioni del portale di e-procurement relative alla presente procedura ed essere composta dai seguenti documenti:

- **Busta A: Istanza di partecipazione (Allegato 1), documentazione amministrativa e modulo di Dichiarazione Sostitutiva (Allegato 2);**
- **Busta B: Offerta tecnica – Progetto di realizzazione e gestione del Parco Avventura e di**



utilizzo e gestione della porzione di immobile da adibire a strutture di servizio del Parco Avventura;

• **Busta C: Offerta economica (Allegato 3);**

Per accedere alla sezione dedicata alla gara l'operatore economico deve:

- Accedere alla propria Area Privata dalla home page del portale: <https://stella.regione.lazio.it/Portale/index.php><https://stella.regione.lazio.it/Portale/>
- Accedere alla procedura in oggetto tramite ingresso nell'area "Bandi" – "Bandi pubblicati";
- Una volta selezionato il bando, nel Dettaglio dell'iniziativa cliccare "Partecipa", per accedere alla sezione dedicata alla creazione della propria Offerta.

Per una più completa descrizione delle modalità di registrazione al Sistema e inserimento delle offerte si rimanda alle Istruzioni di gara.

Tutti i file relativi alla documentazione dovranno essere firmati digitalmente, potranno avere una dimensione massima cadauno di 100Mb.

Per i concorrenti aventi sede legale in Italia o in uno dei Paesi dell'Unione Europea, le dichiarazioni sostitutive si redigono ai sensi degli articoli 46 e 47 del D.P.R.445/2000; per i concorrenti non aventi sede legale in uno dei Paesi dell'Unione europea, le dichiarazioni sostitutive sono rese mediante documentazione idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. Tutte le dichiarazioni sostitutive rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, ivi compreso il DGUE, la Domanda di partecipazione, l'Offerta Tecnica e l'Offerta Economica devono essere sottoscritte dal rappresentante legale del concorrente o suo procuratore.

La documentazione, ove non richiesta espressamente in originale, potrà essere prodotta in copia autentica o in copia conforme ai sensi, rispettivamente, degli artt. 18 e 19 del D.P.R. n. 445/2000. Ove non diversamente specificato è ammessa la copia semplice. L'Ente Appaltante si riserva in ogni caso di richiedere al concorrente, in ogni momento della procedura, copia autentica o conforme all'originale della documentazione richiesta in sola copia semplice.

In caso di Operatori Economici non stabiliti in Italia, la documentazione dovrà essere prodotta in modalità idonea equivalente secondo la legislazione dello Stato di appartenenza; si applicano gli articoli 83, comma3, 86 e 90 del Codice.

Tutta la documentazione da produrre deve essere in lingua italiana o, se redatta in lingua straniera, deve essere corredata da traduzione giurata in lingua italiana. In caso di contrasto tra testo in lingua straniera e testo in lingua italiana prevarrà la versione in lingua italiana, essendo a rischio del concorrente assicurare la fedeltà della traduzione. In caso di mancanza, incompletezza o irregolarità della traduzione dei documenti contenuti nella Busta A, si applica l'art.83, comma 9, del Codice.

Le offerte tardive saranno escluse in quanto irregolari, ai sensi dell'art. 59, comma 3, lett. b), del Codice.

L'offerta vincolerà il concorrente ai sensi dell'art. 32, comma 4, del Codice **per 180 giorni** dalla scadenza del termine indicato per la presentazione dell'offerta. Nel caso in cui alla data di scadenza della validità delle offerte le operazioni di gara siano ancora in corso, la Stazione



Appaltante potrà richiedere agli offerenti, ai sensi dell'art. 32, comma 4, del Codice, di confermare la validità dell'offerta sino alla data che sarà indicata e di produrre un apposito documento attestante la validità della garanzia prestata in sede di gara fino alla medesima data. Il mancato riscontro alla richiesta della Stazione Appaltante sarà considerato come rinuncia del concorrente alla partecipazione alla gara.

Si raccomanda l'utilizzo della documentazione predisposta appositamente per la gara dall'Ente appaltante, e reperibile come specificato sopra.

- **BUSTA A – “Documentazione amministrativa”** deve contenere:

1. **Domanda di partecipazione alla gara in bollo**, redatta utilizzando l'**Allegato 1** al presente avviso predisposto dall'Ente, sottoscritta digitalmente ai fini del caricamento sulla piattaforma dal soggetto singolo, o dal titolare della ditta o, in caso di società, dal legale rappresentante o dal mandatario del raggruppamento temporaneo di imprese. In caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o da consorzi ordinari di concorrenti la domanda dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti i legali rappresentanti delle imprese mandanti che costituiranno il raggruppamento o consorzio. La domanda dovrà contenere oltre al domicilio fiscale, al Codice Fiscale/Partita IVA anche la dichiarazione di elezione di domicilio digitale, ai fini di tutte le comunicazioni inerenti la presente procedura, nell'apposita area comunicazioni del sistema S.Tel.La, oltre che presso l'indirizzo PEC specificato, ai sensi dell'art. 52 del D.Lgs. 50/2016 e smi.

In merito all'imposta di bollo si precisa che la domanda di partecipazione deve essere presentata nel rispetto di quanto stabilito dal Decreto del Presidente della Repubblica n. 642/72 in ordine all'assolvimento dell'imposta di bollo, del valore di € 16,00.

Il pagamento dell'imposta può essere provato mediante acquisto della marca da bollo.

I concorrenti dovranno produrre la copia fotografica della stessa su un documento, firmato digitalmente, recante la seguente certificazione: “Il sottoscritto _____ consapevole che le false dichiarazioni, la falsità degli atti e l'uso di atti falsi sono puniti ai sensi del codice penale (Art. 75 e 76 dpr 28.12.2000 n. 445), ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 28.12.2000 n. 445 attesta/attestano quanto segue:

- il contrassegno telematico apposto al presente documento, identificato con il n. _____ attesta l'avvenuto pagamento, in data _____ dell'imposta di bollo dovuta a fronte della presentazione della domanda di partecipazione relativa alla presente procedura;

- l'originale del suddetto contrassegno è conservato presso il mittente ed è a disposizione di dell'Ente Parco Aurunci e degli organi di controllo eventualmente interessati”.

Per gli operatori economici esteri l'assolvimento dell'imposta di bollo avviene tramite il pagamento del tributo con bonifico utilizzando il codice Iban IT07Y0100003245348008120501 e specificando nella causale la propria denominazione, codice fiscale (se presente) e gli estremi dell'atto a cui si riferisce il pagamento. A comprova del pagamento, il concorrente allega la ricevuta del bonifico bancario.



In alternativa il concorrente può acquistare la marca da bollo da euro 16,00 ed apporre la stessa sulla domanda di partecipazione.

Il concorrente si assume ogni responsabilità in caso di utilizzo plurimo dei contrassegni.

2. **Dichiarazione sostitutiva**, redatta utilizzando l'**Allegato 2** al presente avviso predisposto dall'Ente, sottoscritta digitalmente ai fini del caricamento sulla piattaforma che dovrà essere compilata:
- Dal titolare se trattasi di impresa individuale;
 - Dal soggetto singolo;
 - Da tutti i soci se società in nome collettivo;
 - Da tutti i soci accomandatari, se società in accomandita semplice;
 - Dagli amministratori muniti di potere di rappresentanza se si tratta di altro tipo di società;
 - In caso di raggruppamenti temporanei da costituire o già costituiti, dai legali rappresentanti e direttori tecnici di tutte le imprese facenti parte del raggruppamento;
 - Dai soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente alla pubblicazione del Bando;
3. **DGUE** – Ciascun concorrente compila il D.G.U.E. di cui allo schema allegato al D.M. del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti del 18 luglio 2016 e successive modifiche, compilando il modello reperibile sulla Piattaforma S.Tel.La, secondo quanto di seguito indicato. Il D.G.U.E., una volta compilato, dovrà essere scaricato, firmato digitalmente e allegato all'interno della "**Busta A – Documentazione Amministrativa**".

In caso di ricorso all'avvalimento si richiede la compilazione della sezione C.

Il concorrente indica la denominazione dell'operatore economico ausiliario e i requisiti oggetto di avvalimento.

Il concorrente, per ciascuna ausiliaria, allega su STELLA:

- DGUE redatto compilando il modello presente sul STELLA, a firma dell'ausiliaria, contenente le informazioni di cui alla parte II, sezioni A e B, alla parte III, alla parte IV, in relazione ai requisiti oggetto di avvalimento, e alla parte VI;
- dichiarazione sostitutiva di cui all'art. 89, comma 1 del Codice, sottoscritta digitalmente dall'ausiliaria, con la quale quest'ultima si obbliga, verso il concorrente e verso la stazione appaltante, a mettere a disposizione, per tutta la durata dell'appalto, le risorse necessarie di cui è carente il concorrente;
- originale o copia autentica del contratto di avvalimento, in virtù del quale l'ausiliaria si obbliga, nei confronti del concorrente, a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie, che devono essere dettagliatamente descritte, per tutta la durata dell'appalto. A tal fine il contratto di avvalimento contiene, a pena di nullità, ai sensi dell'art. 89 comma 1 del Codice, la specificazione dei requisiti forniti e delle risorse messe a disposizione dall'ausiliaria; nel caso di messa a disposizione di titoli di studio e professionali ed esperienze professionali pertinenti, deve essere indicato l'operatore economico che esegue direttamente il servizio per cui tali capacità sono richieste;



- PASSOE dell'ausiliaria;

In caso di ricorso al subappalto, si richiede la compilazione della sezione D. Il concorrente, pena l'impossibilità di ricorrere al subappalto, indica le parti del contratto di concessione che intende subappaltare a terzi.

4. **Garanzia provvisoria**, così come costituita ai sensi di quanto riportato alla Lettera G – Sezione 2 del presente avviso;
5. **Attestazione di presa visione** dei beni oggetto della concessione e locazione rilasciata dal personale dell'Ente secondo quanto riportato alla Lettera H – Sezione 2 del presente Avviso. La presa visione è obbligatoria, **pena l'esclusione dalla gara**;
6. **Copia scannerizzata del PASSOE**, di cui della Delibera ANAC n. 464 del 27/07/2022, relativo al concorrente. Nel caso in cui il concorrente ricorra all'istituto dell'avvalimento di cui agli artt. 89 e 172 del Codice, dovrà essere allegata anche copia del PASSOE relativo all'impresa ausiliaria;
7. **Copia informatica della ricevuta di avvenuto pagamento del contributo all'ANAC**;
8. **Copia fotostatica di un documento d'identità valido del sottoscrittore**; (in caso di sottoscrizione del procuratore) copia conforme all'originale della procura oppure, nel solo caso in cui dalla visura camerale del concorrente risulti l'indicazione espressa dei poteri rappresentativi conferiti con la procura, la dichiarazione sostitutiva resa dal procuratore attestante la sussistenza dei poteri rappresentativi risultanti dalla visura;
9. **Dichiarazione di avvenuto pagamento dell'imposta di bollo** come descritto al precedente punto 1;

In caso di caricamento di file non apribili o non leggibili la responsabilità è a totale carico dell'operatore economico.

- BUSTA B – OFFERTA TECNICA:

Nella Busta “B” dovrà essere contenuta, **a pena di esclusione**, l'OFFERTA TECNICA consistente in un “**Progetto di realizzazione e gestione del Parco Avventura e di utilizzo della porzione di immobile da adibire a strutture di servizio**” nel quale siano specificate soluzioni tecnico-operative relative sia alla realizzazione che alla gestione del Parco Avventura. Nel progetto si dovranno evidenziare:

- Le modalità di apertura del Parco Avventura, descrivendo e specificando in dettaglio il numero di giorni nell'arco dell'anno in cui sarà garantita l'apertura della struttura;
- Il piano tariffario che si intende adottare nella gestione con particolare riguardo a: convenzioni, sconti, gratuità, articolazione del costo per fasce di età, tipologia di percorso e numero di utenti simultanei (gruppi), oltre a specificare anche modi, tempi e luoghi di rilascio agli utenti dei biglietti d'ingresso;
- Il numero, la tipologia, le caratteristiche e il punto indicativo di installazione delle attrazioni previste con l'indicazione di eventuali diradamenti arborei che si rendessero necessari;



- Il numero, tipologia dei percorsi e passaggi, anche ad una certa altezza da terra ed altre attività ludico-sportive di scoperta rispetto all'ambiente naturale e di abilità (arrampicata, equilibrio etc.);
- L'accesso al parco da realizzare attraverso un adeguato percorso pedonale, accessibile anche ai diversamente abili, con i punti di posizionamento di panchine, tavolini ed altro arredo urbano, da mettersi in opera a cura del concessionario;
- Le modalità di realizzazione, ove previste, di eventuali strutture amovibili ubicate nella porzione di parco in prossimità dell'area boscata, da destinare a servizio ticket, punto informazioni e rimessaggio delle attrezzature da consegnare ai fruitori del Parco;
- Il programma di gestione, articolato per la durata di tutta la concessione, che dovrà evidenziare anche le caratteristiche qualitative dei servizi da erogare, l'elenco dei titoli di studio e professionali dei soggetti dipendenti o comunque collaboratori, nonché le misure programmate per garantire la qualità dell'installazione e dell'intervento;
- La definizione, anche professionale, della figura responsabile dei lavori di realizzazione e della gestione tecnica;

In allegato al progetto dovranno essere prodotti i seguenti documenti:

1. Relazione tecnico illustrativa della proposta con l'indicazione:

- Delle fasce di età e dei soggetti per il cui percorso è stato predisposto, nonché gli accorgimenti adottati per lo svolgimento in sicurezza delle attività e la descrizione delle manutenzioni ordinarie e straordinarie necessarie alle singole attrezzature/percorsi preposti;
- Dei materiali da utilizzare, delle tecnologie e degli impianti tecnologici da realizzarsi;

2. Elaborati grafici:

- Planimetria generale dello stato di fatto, con il rilievo della vegetazione arborea e arbustiva (almeno genere e specie), minimo in scala 1:500;
- Pianta e prospetti dei percorsi proposti in scala 1:100 o 1:200;
- Particolari costruttivi degli ancoraggi alla vegetazione arborea esistente;

3. Relazione finanziaria contenente:

- Costi dell'intervento per investimenti e/o relativamente alle attrezzature già possedute;
- Fonti di copertura finanziaria e Piano di ammortamento;
- Occupazione mano d'opera prevista sia fissa che a termine e/o collaborazione secondo normativa vigente;
- Cronoprogramma lavori;



nella suddetta relazione dovranno essere bene specificati gli elementi oggetto di valutazione della commissione così come indicati alla Lettera B – Sezione 4 del presente Avviso.

Il progetto dovrà garantire il pieno rispetto dei soggetti arborei presenti nel sito.

Le opere da realizzarsi non dovranno intaccare minimamente l'assetto naturale ed idrogeologico del suolo. Nella presentazione del progetto si dovrà tenere conto della destinazione d'uso dello stesso e delle disposizioni contenute nella L.R. n°39/2002 e s.m.i., del REGOLAMENTO REGIONALE Lazio 18 aprile 2005, n. 7 Regolamento di attuazione dell'articolo 36 della legge regionale 28 ottobre 2002, n. 39 (Norme in materia di gestione delle risorse forestali) e della D.G.R. Lazio 612 del 06/12/2011 (Misure di conservazione da applicarsi nelle Zone di protezione Speciale - ZPS e nelle Zone Speciali di Conservazione - ZSC).

L'offerta tecnica deve rispettare le caratteristiche minime stabilite nel presente avviso, pena l'esclusione dalla procedura di gara, nel rispetto del principio di equivalenza di cui all'articolo 68 del Codice. L'operatore economico allega una dichiarazione firmata contenente i dettagli dell'offerta coperti da riservatezza, argomentando in modo congruo le ragioni per le quali eventuali parti dell'offerta sono da segretare.

Il concorrente a tal fine allega anche una copia firmata della relazione tecnica adeguatamente oscurata nelle parti ritenute costituenti segreti tecnici e commerciali. Resta ferma, la facoltà della stazione appaltante di valutare la fondatezza delle motivazioni addotte e di chiedere al concorrente di dimostrare la tangibile sussistenza di eventuali segreti tecnici e commerciali.

A tal proposito si chiarisce che i segreti industriali e commerciali non devono essere semplicemente asseriti, ma devono essere effettivamente sussistenti e di ciò deve essere dato un principio di prova da parte del concorrente.

L'offerta tecnica deve essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore.

Nel caso di concorrenti associati, l'offerta dovrà essere sottoscritta con le modalità indicate per la sottoscrizione della domanda.

Fatta eccezione per le attestazioni relative alle certificazioni di qualità, l'Offerta tecnica dovrà essere prodotta in lingua italiana. In caso di presentazione di documenti in lingua diversa da quella italiana, gli stessi dovranno essere accompagnati anche da una traduzione resa ai sensi del d.p.r. 445/2000.

L'offerta tecnica non potrà fare alcun riferimento a valori economici offerti, a pena di esclusione.

- BUSTA C – OFFERTA ECONOMICA:

Nella Busta "C" dovrà essere contenuta, **a pena di esclusione**, l'offerta economica formulata su STELLA secondo le modalità esplicitate nelle guide per l'utilizzo della piattaforma STELLA accessibili dal sito <https://centraleacquisti.regione.lazio.it/help/manualioperativi/manuali-per-le-imprese>.



- La dichiarazione d'offerta economica deve essere resa su **carta libera**, con l'indicazione in cifre e lettere in lingua italiana, della somma a rialzo rispetto all'importo complessivo posto a base d'asta specificato nel presente bando relativamente all'area boscata oggetto di concessione e alla porzione di immobile oggetto di locazione, utilizzando obbligatoriamente l'apposito **Allegato 3 - "Offerta economica"** che, una volta scaricato e debitamente compilato e firmato digitalmente dal concorrente, deve essere inserito a sistema nell'apposito campo predisposto su STELLA.

Qualora ci sia discordanza fra l'indicazione in cifre e in lettere del prezzo offerto, sarà ritenuta valida l'indicazione in lettere.

Saranno considerate nulle le offerte condizionate, le offerte che giungessero in ritardo e/o recapitate in forma diversa da quella prescritta per qualsiasi causa e/o mancanti dei documenti richiesti.

L'offerta deve essere sottoscritta digitalmente ai fini del caricamento sulla piattaforma dal soggetto singolo, o dal titolare della ditta o, in caso di società, dal legale rappresentante o dal mandatario del raggruppamento temporaneo di imprese. In caso di raggruppamenti temporanei non ancora costituiti o da consorzi ordinari di concorrenti la domanda dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti i legali rappresentanti delle imprese mandanti che costituiranno il raggruppamento o consorzio.

Saranno escluse preventivamente dalla procedura di calcolo e dalla graduatoria le offerte uguali o inferiori ai canoni base fissati.

I Concorrenti, in conformità a quanto disposto dall'art. 95, comma 10, D.lgs. n. 50/2016 e s.m.i. dovranno indicare:

- **i costi annui della sicurezza intrinseci o aziendali** attinenti ai costi propri dell'organizzazione dell'operatore economico (perciò diversi dagli oneri da interferenza), necessari per eseguire le prestazioni contrattuali oggetto di contratto;
- **i propri costi annui della manodopera.**

Sezione 4 – criteri di valutazione, operazioni di gara, aggiudicazione e sistema di attribuzione dei punteggi

A. CRITERI DI VALUTAZIONE:

L'appalto è aggiudicato in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 95, comma 2 e 7 del Codice sui seguenti parametri di giudizio:

<u>Parametri</u>	<u>Punteggio massimo</u>
Offerta Tecnica	Massimo 80
Offerta Economica	Massimo 20
TOTALE	100



Il punteggio dell'Offerta tecnica è attribuito sulla base dei seguenti criteri:

1. **Progetto di massima di realizzazione e gestione:** Il punteggio massimo di **punti 75** è attribuito attraverso una valutazione comparativa dei progetti presentati e applicando i criteri relativi agli aspetti : (a) gestione, (b) strutturazione del parco avventura (c) personale da impiegare, (d) tempo di avvio.

ELEMENTI QUALITATIVI		PUNTEGGIO MASSIMO		
	SUB ELEMENTI	Totali	75	
a)	Parte 1° – Metodologie che si intendono adottare per la gestione della struttura, MAX 15 punti così ripartiti:	1. <u>Periodo di apertura della struttura all'anno.</u> <i>Verranno attribuiti i punteggi proporzionalmente al numero di giorni nell'arco dell'anno in cui sarà garantita l'apertura della struttura.</i>	Max 4	Max 15
		2. <u>Agevolazioni a favore di residenti e scolaresche.</u> <i>I punti verranno così assegnati:</i> 2 punti – per uno sconto base sul costo del biglietto a favore dei residenti dei Comuni di Itri e Campodimele pari al 50%; 1 punto – ogni 5 punti percentuali di sconto sul costo del biglietto a favore dei residenti negli altri Comuni del Parco fino ad un massimo di punti 3 ; 3 punti – per uno sconto base sul costo del biglietto a favore di scolaresche di ogni ordine e grado pari al 25%;	Max 8	
		3. <u>Predisposizione giornate all'anno con accesso gratuito ai bambini e ragazzi sotto i 12 anni – max punti 3;</u> <i>Verranno attribuiti i punteggi proporzionalmente al numero di giornate con apertura intera gratuita ai bambini e ragazzi sotto i 12 anni.</i>	Max 3	
b)	Parte 2° – Strutturazione e articolazione del Parco Avventura, MAX 50 punti così ripartiti:	1. <u>Articolazione ed estensione dei percorsi.</u> <i>Il riferimento per l'attribuzione dei punti saranno il numero dei percorsi progettati, diversificati per fasce d'età, numero e tipologia delle attrezzature e passaggi</i>	Max 30	



		<i>previsti e sistemi di sicurezza certificati previsti.</i>		Max 50
		2. <u>Percorsi e attrezzature destinate alla fruizione dei soggetti diversamente abili.</u> <i>Si valuterà l'estensione dei percorsi e/o attività e attrezzature da destinare a persone diversamente abili, con particolare attenzione al più ampio vantaggio di fasce d'età dell'utenza.</i>	Max 5	
		3. <u>Qualità dei materiali utilizzati:</u> <i>Il punteggio più alto sarà assegnato al progetto che prevede l'utilizzo di materiali certificati che permettono la costruzione, l'uso e la gestione del parco acrobatico forestale secondo le norme UNI EN 15567-1 e UNI EN 15567-2</i>	Max 15	
c)	Parte 3° – Personale utilizzato all'interno del Parco Avventura, MAX 3 punti così ripartiti:	4. <u>Personale utilizzato all'interno del Parco Avventura.</u> <i>Si attribuirà 1 punto per ogni istruttore e/o tecnico qualificato ai sensi della normativa vigente in materia</i>	Max 3	Max 3
d)	Parte 4° – Tempo massimo di messa in funzione del parco, MAX 7 punti così ripartiti:	5. <u>Tempo massimo di messa in funzione del Parco Avventura.</u> <i>Verranno attribuiti i punteggi proporzionalmente ai giorni necessari per l'effettiva apertura della struttura, assegnando il punteggio max alla proposta che prevede il minor numero di giorni</i>	Max 7	Max 7
TOTALE				Max 75

2. Esperienze pregresse in gestione di attività similari: Massimo punti **5**

Il concorrente dovrà indicare le esperienze pregresse in gestione di attività similari come Parchi Avventura, Parchi tematici etc. Le esperienze pregresse dovranno essere esplicitate con indicazione della tipologia di attività, dei periodi di svolgimento e degli enti e/o soggetti privati presso cui si sono svolte, così che la commissione possa valutarne attinenza e durata e attribuirne il relativo punteggio.

Verranno attribuiti i punteggi proporzionalmente alla durata dell'esperienza pregressa assegnando il punteggio max (5 punti) al concorrente che ne detiene in numero maggiore, calcolato in giorni.



Il punteggio dell'Offerta Tecnica risulterà dalla somma delle voci di cui ai precedenti punti 1 (a+b+c+d) e 2 (esperienze pregresse).

3. **Offerta economica:** Il punteggio massimo di 20 punti verrà attribuito all'offerta più alta operando una riduzione pari alla percentuale del prezzo rispetto al rialzo maggiore. Il punteggio sarà attribuito sulla somma dei prezzi offerti e precisamente: prezzo relativo all'area boscata e prezzo relativo alla porzione di immobile da adibire a strutture di servizio del Parco Avventura.

Sarà utilizzata la seguente formula:

$$\text{Punteggio da assegnare} = \frac{\text{Prezzo offerto}}{\text{Maggiore prezzo offerto}} \times 20$$

Nella formulazione della proposta-offerta, pertanto, il concorrente dovrà tenere conto di tutti gli elementi di fatto e di diritto relativi all'area oggetto di concessione, nonché dei vincoli, delle prescrizioni e dei limiti per gli interventi consentiti dal concedente che si intendono pienamente ed integralmente conosciuti.

Alla scadenza della concessione e affitto l'aggiudicatario non potrà vantare pretese o diritto alcuno, corrispettivi, indennizzi o risarcimenti per gli interventi di miglioria o manutenzione effettuati, compresi eventuali interventi straordinari.

B. METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI:

La Commissione, verificata la corrispondenza delle offerte tecniche alle prescrizioni della *lex specialis* e della legge, procede all'attribuzione del relativo punteggio tecnico e dell'ammissione delle relative Offerte al prosieguo della procedura.

Il punteggio tecnico è dato dalla somma dei punteggi attribuiti ai singoli criteri per singola offerta. Sia con riferimento all'attribuzione dei punteggi dei singoli criteri, sia con riferimento all'attribuzione dei punteggi tecnici totali, saranno considerate le prime due cifre dopo la virgola senza procedere ad alcun arrotondamento.

Saranno ammesse alla valutazione delle Offerte economiche, le sole Offerte che avranno raggiunto un punteggio tecnico complessivo pari o superiore a 40 punti (soglia minima di merito tecnico).

C. COMMISSIONE GIUDICATRICE:

La Commissione giudicatrice è nominata, ai sensi dell'art. 77, comma 7 del Codice, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte ed è composta da un numero dispari pari a n. 3 membri.

In capo ai commissari non sussistono cause ostative alla nomina ai sensi dell'art. 77, comma 9 del Codice.

A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione alla Stazione Appaltante.



La Commissione giudicatrice è responsabile della valutazione delle Offerte tecniche ed economiche dei concorrenti e fornisce ausilio al RUP nella valutazione della congruità delle offerte tecniche (cfr. *Linee guida n. 3 del 26 ottobre 2016*).

Il RUP ha la facoltà di avvalersi dell'ausilio della commissione giudicatrice ai fini della verifica della documentazione amministrativa e dell'anomalia delle offerte.

D. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA:

La prima seduta ha luogo il giorno **14/09/2023 alle ore 11:00**.

Tale seduta, se necessario, è aggiornata ad altra ora o a giorni successivi, nella data e negli orari comunicati ai concorrenti tramite la Piattaforma.

Le successive sedute sono comunicate ai concorrenti tramite la Piattaforma almeno due (2) giorni prima della data fissata.

La Piattaforma consente la pubblicità delle sedute di gara preordinate all'apertura:

- della documentazione amministrativa;
- delle offerte tecniche;
- delle offerte economiche;

e la riservatezza delle sedute che non sono pubbliche. La pubblicità delle sedute è garantita mediante collegamento dei concorrenti da remoto per consentire a ciascun soggetto interessato di visualizzare le operazioni della seduta.

E. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

Nella prima seduta la Commissione Giudicatrice accede alla documentazione amministrativa di ciascun concorrente, mentre l'offerta tecnica e l'offerta economica restano, chiuse, segrete e bloccate dal sistema, e procede a:

- a) controllare la completezza della documentazione amministrativa presentata;
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa a quanto richiesto nel presente disciplinare;
- c) redigere apposito verbale.

Ad esito delle verifiche di cui sopra il RUP provvede a:

- a) attivare la procedura di soccorso istruttorio di cui alla precedente Sezione 3 – Lett. C;
- b) adottare il provvedimento che determina le esclusioni dalla procedura di gara, provvedendo altresì alla sua pubblicazione sul sito della stazione appaltante, nella sezione "Amministrazione trasparente" e alla sua comunicazione immediata e comunque entro un termine non superiore a cinque giorni.

È fatta salva la possibilità di chiedere agli offerenti, in qualsiasi momento nel corso della procedura, di presentare tutti i documenti complementari o parte di essi, qualora questo sia necessario per assicurare il corretto svolgimento della procedura.

La prosecuzione della procedura è limitata ai soli concorrenti ammessi.

F. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE:

La data e l'ora della seduta pubblica in cui si procede all'apertura delle offerte tecniche sono comunicate tramite la Piattaforma ai concorrenti ammessi ai sensi di quanto indicato alla precedente lettera D.



La Commissione giudicatrice, in seduta riservata procede all'apertura, esame e valutazione delle offerte presentate dai predetti concorrenti e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel presente Avviso-Disciplinare. Gli esiti della valutazione sono registrati dalla Piattaforma.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti, con le modalità di cui alla precedente Lettera D:

- a) i punteggi tecnici attribuiti alle singole offerte tecniche;
- b) le eventuali esclusioni dalla gara dei concorrenti.

Al termine delle operazioni di cui sopra la Piattaforma consente la prosecuzione della procedura ai soli concorrenti ammessi alla valutazione delle offerte economiche.

La commissione giudicatrice procede all'apertura delle offerte economiche e, quindi, alla valutazione delle offerte economiche, secondo i criteri e le modalità descritte al punto 3. Lettera A - Sezione 4 e successivamente all'individuazione dell'unico parametro numerico finale per la formulazione della graduatoria.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi differenti per il prezzo e per tutti gli altri elementi di valutazione, è collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sull'offerta tecnica.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per il prezzo e per l'offerta tecnica, i predetti concorrenti, su richiesta della stazione appaltante, presentano un'offerta migliorativa sul prezzo entro 3 giorni.

La richiesta è effettuata secondo le modalità previste alla Lettera F. Sezione 1.

È collocato primo in graduatoria il concorrente che ha presentato la migliore offerta. Ove permanga l'ex aequo la commissione procede mediante al sorteggio ad individuare il concorrente che verrà collocato primo nella graduatoria.

La stazione appaltante comunica il giorno e l'ora del sorteggio secondo le modalità previste Lettera F. Sezione 1.

La commissione giudicatrice rende visibile ai concorrenti, con le modalità di cui alla precedente Lettera D i prezzi offerti.

All'esito delle operazioni di cui sopra, la commissione, redige la graduatoria e comunica la proposta di aggiudicazione al RUP.

Qualora individui offerte che superano la soglia di anomalia di cui all'articolo 97, comma 3 del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, la commissione, chiude la seduta dando comunicazione al RUP, che procede alla verifica dell'anomalia.

In qualsiasi fase delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche ed economiche, la commissione provvede a comunicare, tempestivamente al RUP i casi di esclusione da disporre per:

- mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, ovvero inserimento di elementi concernenti il prezzo nella documentazione amministrativa o nell'offerta tecnica;
- presentazione di offerte parziali, plurime, condizionate, alternative oppure irregolari in quanto non rispettano i documenti di gara, ivi comprese le specifiche tecniche, o anormalmente basse;



- presentazione di offerte inammissibili in quanto la commissione giudicatrice ha ritenuto sussistenti gli estremi per l'informativa alla Procura della Repubblica per reati di corruzione o fenomeni collusivi.
- mancato superamento della soglia di sbarramento per l'offerta tecnica.

G. VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE:

Al ricorrere dei presupposti di cui all'art. 97, comma 3 del Codice, e in ogni altro caso in cui, in base a elementi specifici, l'offerta appaia anormalmente bassa, il RUP, avvalendosi, se ritenuto necessario, della Commissione, valuta la congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità delle offerte che appaiono anormalmente basse.

Si procede a verificare la prima migliore offerta anormalmente bassa.

Qualora tale offerta risulti anomala, si procede con le stesse modalità nei confronti delle successive offerte, fino ad individuare la migliore offerta ritenuta non anomala.

È facoltà della stazione appaltante procedere contemporaneamente alla verifica di congruità di tutte le offerte anormalmente basse.

Il RUP richiede per iscritto al concorrente la presentazione, per iscritto, delle spiegazioni, se del caso indicando le componenti specifiche dell'offerta ritenuta anomala.

A tal fine, assegna un termine non inferiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta.

Il RUP, con il supporto della Commissione, esamina in seduta riservata le spiegazioni fornite dall'offerente e, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l'anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine massimo per il riscontro.

Il RUP esclude, ai sensi degli articoli 59, comma 3 lett. c) e 97, commi 5 e 6 del Codice, le offerte che, in base all'esame degli elementi forniti con le spiegazioni risultino, nel complesso, inaffidabili e procede ai sensi della seguente Lettera H.

Il calcolo dell'anomalia dell'offerta è effettuato ove il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a tre.

La stazione appaltante in ogni caso si riserva di valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

H. AGGIUDICAZIONE DELLA CONCESSIONE E STIPULA DEL DISCIPLINARE DI CONCESSIONE E DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE:

All'esito delle operazioni di cui sopra la Commissione giudicatrice – o il RUP, qualora vi sia stata verifica di congruità delle offerte anomale – formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta, chiudendo le operazioni di gara e trasmettendo al RUP tutti gli atti e documenti della gara ai fini dei successivi adempimenti.

Qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, la stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 95, comma 12 del Codice.

La verifica dei requisiti generali e speciali avverrà, ai sensi dell'art. 85, comma 5 Codice, sull'offerente cui la stazione appaltante ha deciso di aggiudicare l'appalto.

Prima dell'aggiudicazione, la stazione appaltante, ai sensi dell'art. 85 comma 5 del Codice, richiede al concorrente cui ha deciso di aggiudicare la Concessione, di presentare i documenti di cui all'art. 86 del Codice, ai fini della prova dell'assenza dei motivi di esclusione di cui all'art. 80 e del rispetto dei criteri di selezione di cui all'art. 83 del medesimo Codice. Tale verifica avverrà attraverso



l'utilizzo del servizio FVOE, reso disponibile dall'Autorità Nazionale Anticorruzione con la Delibera ANAC n. 464 del 27/07/2022.

La stazione appaltante, previa verifica ed approvazione della proposta di aggiudicazione ai sensi degli artt. 32, comma 5 e 33, comma 1 del Codice, aggiudica la Concessione.

L'aggiudicazione diventa efficace, ai sensi dell'art. 32, comma 7 del Codice, all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

In caso di esito negativo delle verifiche, la stazione appaltante procederà alla revoca dell'aggiudicazione, alla segnalazione all'ANAC nonché all'incameramento della garanzia provvisoria.

La stazione appaltante aggiudicherà, quindi, al secondo graduato procedendo altresì, alle verifiche nei termini sopra indicati.

Nell'ipotesi in cui la concessione non possa essere aggiudicata neppure a favore del concorrente collocato al secondo posto nella graduatoria, la concessione verrà aggiudicata, nei termini sopra detti, scorrendo la graduatoria.

La stipulazione del Disciplinare di Concessione e del Contratto di Locazione è subordinata al positivo esito delle procedure previste dalla normativa vigente in materia di lotta alla mafia, fatto salvo quanto previsto dall'art. 88 comma 4-bis e 89 e dall'art. 92 comma 3 del d.lgs. n. 159/2011.

Ai sensi dell'art. 93, commi 6 e 9 del Codice, la garanzia provvisoria verrà svincolata, all'aggiudicatario, automaticamente al momento della stipula degli stessi; agli altri concorrenti, verrà svincolata automaticamente al ricevimento della comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione.

La stipula avrà luogo entro 60 giorni dall'intervenuta efficacia dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 32, comma 8 del Codice, salvo il differimento espressamente concordato con l'aggiudicatario. All'atto della stipulazione del Disciplinare di Concessione nonché del Contratto di Locazione, l'aggiudicatario deve effettuare i seguenti adempimenti connessi e conseguenti all'affidamento:

- a) Costituire una cauzione definitiva a favore dell'Ente Parco dei Monti Aurunci di importo pari alla somma di una annualità del canone di concessione e di una annualità del canone di locazione, di durata pari alla durata della concessione. La cauzione dovrà essere costituita da fidejussione bancaria o assicurativa o polizza rilasciata da un intermediario finanziario iscritto nell'elenco speciale di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve prevedere espressamente la **rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni**, a semplice richiesta scritta della stazione appaltante. La fidejussione dovrà essere immediatamente reintegrata in caso di utilizzo, dovrà essere presentata all'atto della firma dei due atti di concessione e di affitto e sarà conservata negli uffici dell'Ente;
- b) Polizza di Responsabilità Civile Terzi e dipendenti (R.C.T.O.) relativa all'esercizio dell'attività di gestione dell'area boscata adibita a Parco Avventura e delle porzioni di immobile adibite a strutture di servizio, delle relative attrezzature, giochi e quant'altro rientri nella gestione medesima per un massimale non inferiore ad € 5.000.000 unico con sottolimito per ogni



- sinistro non inferiore ad € 2.000.000. L'assicurazione dovrà coprire anche i danni a strutture e beni presenti all'interno dell'area e relative pertinenze, dovuti ad incendio, scoppio e fulmine, danneggiamento, furto e soprattutto atti di vandalismo, ecc.;
- c) Idonea polizza fideiussoria bancaria e/o assicurativa a copertura dell'intero importo dell'intervento di miglioramento e valorizzazione del fondo proposto in sede di gara. La polizza dovrà essere presentata all'atto della firma della concessione e del contratto di locazione;
 - d) Pagamento dell'importo del canone (concessione e locazione) con le modalità stabilite nel presente Avviso-Disciplinare.

Ai sensi dell'art. 32, comma 14 del Codice i contratti saranno stipulati in modalità elettronica mediante scrittura privata.

I contratti sono soggetti agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 13 agosto 2010, n. 136.

Nei casi di cui all'art. 110, comma 1 del Codice, la stazione appaltante interpella progressivamente i soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara, risultanti dalla relativa graduatoria, al fine di stipulare un nuovo contratto per l'affidamento dell'esecuzione o del completamento della fornitura.

Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese relative alla stipulazione dei contratti, tra cui marcatura temporale del relativo documento informatico, oneri fiscali quali imposte e tasse, comprese imposta di bollo e di registro, nonché le spese di pubblicazione e pubblicità come previsto al comma 2 art. 5 del Decreto ministeriale infrastrutture e trasporti 2 dicembre 2016.

I. OBBLIGHI RELATIVI ALLA TRACCIABILITÀ DEI FLUSSI FINANZIARI:

Il contratto di concessione è soggetto agli obblighi in tema di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla legge 13 agosto 2010, n. 136.

L'affidatario deve comunicare alla stazione appaltante:

- gli estremi identificativi dei conti correnti bancari o postali dedicati, con l'indicazione dell'opera/servizio/fornitura– alla quale sono dedicati;
- le generalità e il codice fiscale delle persone delegate ad operare sugli stessi;
- ogni modifica relativa ai dati trasmessi.

La comunicazione deve essere effettuata entro sette giorni dall'accensione del conto corrente ovvero, nel caso di conti correnti già esistenti, dalla loro prima utilizzazione in operazioni finanziarie relative ad una commessa pubblica.

In caso di persone giuridiche, la comunicazione de quo deve essere sottoscritta da un legale rappresentante ovvero da un soggetto munito di apposita procura.

L'omessa, tardiva o incompleta comunicazione degli elementi informativi comporta, a carico del soggetto inadempiente, l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 3.000 euro.

Il mancato adempimento agli obblighi previsti per la tracciabilità dei flussi finanziari relativi all'appalto comporta la risoluzione di diritto del contratto.

In occasione di ogni pagamento al concessionario o di interventi di controllo ulteriori si procede alla verifica dell'assolvimento degli obblighi relativi alla tracciabilità dei flussi finanziari.

Il contratto è sottoposto alla condizione risolutiva in tutti i casi in cui le transazioni siano state eseguite senza avvalersi di banche o di Società Poste Italiane S.p.a. o anche senza strumenti diversi



dal bonifico bancario o postale che siano idonei a garantire la piena tracciabilità delle operazioni per il corrispettivo dovuto in dipendenza del presente contratto.

Sezione 5: ulteriori informazioni

A. FACOLTA DI INTERPELLO: il Parco si riserva la facoltà prevista dall'art. 110 del D.Lgs 50/2016.

B. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI:

Ai sensi del Regolamento UE 2016/679, noto come GDPR (General Data Protection Regulation) relativo alla "protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali" e del D. Lgs. 30 giugno 2003, n. 196 "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della gara regolata dalla presente Lettera di Invito. Per la presentazione dell'offerta, nonché per la stipula del contratto con l'aggiudicatario, è richiesto ai concorrenti di fornire dati e informazioni, anche sotto forma documentale, che rientrano nell'ambito di applicazione dei menzionati atti normativi.

Ai sensi e per gli effetti della suddetta normativa, all'Amministrazione compete l'obbligo di fornire alcune informazioni riguardanti il loro utilizzo.

B.1 - Finalità del trattamento:

In relazione alle finalità del trattamento dei dati forniti si precisa che:

- i dati inseriti nella "domanda di partecipazione", nelle "dichiarazioni integrative", nell'offerta tecnica e nel "DGUE" vengono acquisiti ai fini della partecipazione (in particolare ai fini dell'effettuazione della verifica dell'assenza dei motivi di esclusione, del possesso dei criteri di selezione individuati nella Lettera di Invito, nonché dell'aggiudicazione e, comunque, in ottemperanza alle disposizioni normative vigenti);
- i dati da fornire da parte del concorrente aggiudicatario vengono acquisiti, oltre che ai fini di cui sopra, anche ai fini della stipula e dell'esecuzione del contratto, compresi gli adempimenti contabili e il pagamento del corrispettivo contrattuale;
- il trattamento è necessario per adempiere un obbligo legale al quale è soggetto il Titolare del trattamento.

B.2 - Modalità del trattamento dei dati:

Il trattamento dei dati verrà effettuato dal personale dell'Amministrazione aggiudicatrice e da eventuali altri addetti, preventivamente individuati, in modo da garantire la sicurezza e la riservatezza e potrà essere effettuato mediante strumenti informatici e telematici idonei a memorizzarli, gestirli e trasmetterli. Tali dati potranno essere anche abbinati a quelli di altri soggetti in base a criteri qualitativi, quantitativi e temporali di volta in volta individuati.

B.3 - Categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati:

I dati potranno essere comunicati a:

- soggetti anche esterni all'Amministrazione aggiudicatrice, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, facenti parte di Commissioni di valutazione e/o di verifica o collaudo che verranno di volta in volta costituite;



- soggetti anche esterni all'Amministrazione aggiudicatrice, i cui nominativi sono a disposizione degli interessati, incaricati dalla stessa per lo svolgimento di attività di supporto al RUP;
- altri concorrenti che facciano richiesta di accesso ai documenti di gara nei limiti consentiti dal D. Lgs. n. 50/2016, dalla Legge n. 241/1990 e s.m.i. e dalla L.R. n. 40/2009;
- a soggetti, enti o autorità a cui la comunicazione si obbligatoria in forza di disposizioni di legge o di ordini delle autorità;
- ad amministratori di sistema;
- per esercitare i diritti del Titolare, ad esempio il diritto di difesa in giudizio.

B.4 - Diritti del concorrente interessato:

Relativamente ai suddetti dati, al concorrente, in qualità di interessato, vengono riconosciuti i diritti di cui agli artt. 15-22 del Regolamento.

La presentazione dell'offerta e la sottoscrizione del contratto da parte del concorrente attesta l'avvenuta presa visione delle modalità relative al trattamento dei dati personali, indicate nell'informativa, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento.

B.5 - Titolare, responsabili e incaricati del trattamento dei dati:

Titolare del trattamento dei dati: Ente Regionale Parco dei Monti Aurunci.

Responsabile interno del trattamento dei dati: Direttore dell'Ente Parco.

Responsabile esterno del trattamento dei dati: Gestore della piattaforma telematica di e-procurement denominata "STELLA Sistema degli Acquisti Telematici della Regione Lazio".

Incaricati del trattamento dei dati: i dipendenti del Gestore del Sistema e della Regione Lazio assegnati alle strutture interessate dal presente appalto.

B.6 - Periodo di conservazione dei dati

Il periodo di conservazione dei dati è di 10 anni dal termine della procedura di gara.

B.7 - Natura del conferimento:

Il conferimento dei dati ha natura facoltativa, tuttavia, il rifiuto di fornire i dati richiesti dall'Amministrazione aggiudicatrice determina l'impossibilità per l'Operatore Economico di partecipare alla procedura di gara. Mediante la presentazione dell'offerta l'interessato manifesta il proprio consenso al trattamento dei dati personali, anche di categorie personali, di cui all'art. 9 del Reg. 679/2016.

B.8 - Dati sensibili e giudiziari:

Di norma i dati forniti dagli Operatori Economici non rientrano nelle "categorie particolari di dati personali", di cui all'art. 9 Regolamento UE (vedi art. 22, comma 2 del D. Lgs. 10.8/2018, n. 101).

I "dati personali relativi a condanne penali e reati", di cui all'art. 10 del Regolamento UE (vedi art. 22, comma 2 del D. Lgs. 10.8.2018, n. 101) sono trattati esclusivamente per valutare il possesso dei requisiti e delle qualità previsti dalla vigente normativa applicabile.

Con la sottoscrizione e l'invio della domanda di partecipazione e della propria offerta, il concorrente acconsente espressamente al trattamento dei dati giudiziari necessari per la partecipazione al presente procedimento.



C. RICORSO:

Secondo quanto disposto dal novellato art. 120 del codice del processo amministrativo di cui all'art 204 del D.Lgs 50/2016, può essere presentato ricorso al presente bando, entro 30 giorni decorrenti dalla data di pubblicazione dello stesso sul profilo del committente della Stazione appaltante, dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale – Lazio, sede di Latina.

D. CONTROVERSIE E FORO COMPETENTE:

In caso di contestazioni degli accordi successivamente intervenuti nonché in merito all'esecuzione e alla cessazione per qualunque causa del rapporto, le Parti devono tentare una conciliazione per l'immediata soluzione delle controversie.

Qualsiasi controversia dovesse insorgere tra il beneficiario e l'Ente Parco relativamente all'interpretazione del singolo contratto e/o all'esecuzione e/o alla cessazione per qualsiasi causa del contratto stesso, sarà demandata alla competenza esclusiva del Foro di Latina.

E. FACOLTA' DI SVINCOLO:

Gli offerenti sono svincolati dalla propria offerta decorsi 180 (centottanta) giorni dalla data di aggiudicazione della gestione del Parco Avventura di che trattasi.

F. REVOCA, SOSPENSIONE, INTERRUZIONE DELLA GARA:

L'Ente Parco si riserva la facoltà di prorogare, sospendere, interrompere, revocare, rinviare o annullare la procedura oggetto del presente avviso, senza che i partecipanti alla selezione e chiunque altro possano accampare pretese o diritti di riguardo.

G. CAUSE DI ESCLUSIONE:

Si specifica che l'amministrazione procederà all'esclusione del concorrente nel caso in cui:

- a) la domanda sia pervenuta oltre i termini indicati alla precedente Sezione 1 Lettera N o con modalità diverse da quelle indicate al medesimo punto;
- b) presentate da soggetti diversi da quelli previsti alla Sezione 2 Lettera A;
- c) vengano riscontrate una o più cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs 50/2016 che qui si intende integralmente richiamato;
- d) si ravvisino rapporti di controllo con altri concorrenti, determinati secondo i criteri di cui all'art. 2359 c.c., o una qualsiasi relazione, anche di fatto, se la situazione di controllo o la relazione comporti che le rispettive offerte, sono imputabili ad un unico centro decisionale;
- e) manchi il rispetto del termine perentorio previsto dal presente Avviso quale termine ultimo per la presentazione delle offerte;
- f) manchi la domanda di partecipazione alla gara o l'offerta tecnica;
- g) in ogni altro caso in cui sia prevista l'esclusione ai sensi del presente Avviso-Disciplinare e nei casi previsti dalla legge, sia pur qui non citati.

H. ACCESSO AGLI ATTI:

Per quanto concerne l'accesso agli atti di gara si applica quanto previsto dall'art. 53 del D.Lgs 50/2016 cui si rinvia.



Si specifica pertanto che il diritto d'accesso, **è differito**:

- in relazione all'elenco dei soggetti che hanno presentato offerte, fino alla scadenza del termine per la presentazione delle medesime;
- in relazione alle offerte, fino all'approvazione dell'aggiudicazione;

Fermi restando i differimenti di cui sopra ed i casi di esclusione di cui al comma 5 del succitato art. 53, l'accesso agli atti del procedimento è disciplinato dagli articoli 22 e seguenti della legge n. 241/1990 e dalle procedure pubblicate nella Sezione Amministrazione Trasparente: Altri contenuti - accesso civico.

Per quanto non previsto dal presente documento valgono le vigenti disposizioni di legge, nazionali, regionali e regolamentari, in quanto applicabili.

IL RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO

Geom. Raffaele Buttarò

documento firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Dott. Giorgio De Marchis

documento firmato digitalmente