



fondazione

Real Sito di  
Carditello

## **Attivazione di una forma speciale di partenariato ai sensi dell'art. 151 comma 3 del D.Lgs. n. 50 del 2016 avente ad oggetto la realizzazione e gestione del "REAL PARCO AVVENTURA" presso il Bosco di Eucalipti del Real Sito di Carditello**

### **AVVISO PUBBLICO**

---

#### **1. Premessa**

Ai sensi dell'art. 151, co. 3, d.lgs. n. 50/2016 (in seguito anche solo "Codice"), si rende noto che la Fondazione Real Sito di Carditello è alla ricerca di un Operatore economico cui affidare, tramite accordo speciale di partenariato, la gestione del bosco di eucalipti afferente al Sito medesimo, con finalità di pubblica fruizione, valorizzazione e conservazione del bene individuato, mediante la **realizzazione e gestione di un impianto del tipo "Parco Avventura"**, inteso come una tipologia di parco divertimenti costituita principalmente da percorsi acrobatici posti a varie altezze da terra che, con l'aiuto di liane, ponti tibetani, cavi (teleferiche), reti e passerelle, permettono di passare da un albero all'altro (o apposita struttura artificiale) in estrema sicurezza.

Il bosco di eucalipti è censito al catasto del Comune di San Tammaro al foglio n. 8 particella n. 3 quale zona di terreno seminativo di 3<sup>a</sup> classe di mq. 27.860. Ulteriori informazioni sul bene sono rinvenibili al link [www.fondazionecarditello.org](http://www.fondazionecarditello.org).

È interesse della Fondazione Real Sito di Carditello la realizzazione di un progetto di gestione del bene che ne assicuri l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, oltre alla corretta conservazione, nel rispetto delle caratteristiche minime descritte nel **Capitolato tecnico prestazionale** allegato, obiettivi che risultano attuabili tramite la forma speciale di partenariato prevista dall'art. 151, comma 3 del Codice.

#### **2. Formulazione, trasmissione e valutazione delle proposte di accordo**

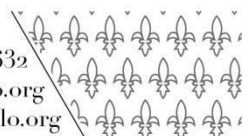
I soggetti interessati faranno pervenire alla Fondazione Real Sito di Carditello, a mezzo PEC all'indirizzo [fondazionecarditello@legalmail.it](mailto:fondazionecarditello@legalmail.it) **entro il 22 maggio 2020, ore 12:00**, una **istanza**, completa di tutti i dati dell'operatore, redatta secondo lo schema di cui all'**allegato n. 1**, resa ai sensi e per gli effetti degli artt. 45 e 46 del D.P.R. 445 del 2000, in merito al possesso dei requisiti di cui al successivo **punto § 3** e completa della dichiarazione *privacy* di cui al **punto § 15**.

L'istanza dovrà essere accompagnata da una **proposta progettuale**, contenente i seguenti elementi:

- a. Progetto di realizzazione, gestione, apertura alla pubblica fruizione e valorizzazione del bene, comprensivo delle caratteristiche minime indicate nel Capitolato Tecnico Prestazionale allegato, con:
  - descrizione delle caratteristiche specifiche della proposta con eventuali offerte migliorative/aggiuntive rispetto a quelle minime indicate all'interno del Capitolato Tecnico Prestazionale;
  - descrizione del programma di aperture straordinarie, eventi e manifestazioni sportive e culturali aggiuntive.
- b. Proposta del canone minimo annuale da corrispondersi nella misura precisata ai successivi **punti § 4 e § 8**;

Fondazione Real Sito di Carditello

codice fiscale: 95229500632  
segreteria@fondazionecarditello.org  
[www.fondazionecarditello.org](http://www.fondazionecarditello.org)





- c. Proposta della royalty minima annuale da corrispondersi nella misura precisata ai successivi **punti § 4 e § 8**;
- d. Asseverazione di sostenibilità economico-finanziaria della proposta, per come descritta redatta e sottoscritta da professionista abilitato iscritto in apposito albo ovvero da istituto o altro soggetto giuridico esercitante da statuto o atto equivalente tale attività;
- e. Descrizione della propria attività e dell'esperienza acquisita nella gestione di beni simili (oggetto di successiva comprova documentale).

**Al fine di favorire la partecipazione degli Operatori economici, la Fondazione si riserva di estendere la scadenza dei termini di presentazione delle proposte alla luce dell'evoluzione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, al momento non prevedibile.**

### 3. Requisiti del proponente

Oltre all'insussistenza dei **motivi di esclusione** di cui all'**art. 80** del Codice, l'Operatore interessato, individuato ai sensi dell'art. 45 del Codice medesimo, quale **requisito di idoneità professionale**, dovrà essere iscritto nel registro della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura per attività inerenti l'affidamento e, quali capacità tecniche e professionali, dovrà aver fornito, nel quinquennio precedente, anche nella figura del suo responsabile, almeno un servizio analogo.

La Fondazione, prima della stipula dell'accordo, procederà alla verifica dei requisiti generali e tecnico professionali richiesti in capo al miglior proponente.

Date le finalità sociali che la Fondazione intende conseguire, ai sensi dell'art. 112 del d. Lgs 50/2016, il presente avviso è riservato alle cooperative sociali di tipo B.

### 4. Canone minimo annuo

L'importo dovuto a titolo di canone annuo da versare in favore della Fondazione corrisponde ad un minimo di 2.400 euro, oltre Iva se dovuta. Tale importo è determinato sulla base dello studio di fattibilità elaborato dalla Fondazione, che viene allegato al presente Avviso, il quale tiene conto della destinazione del bene a fini socio-culturali, ai sensi degli artt. 11 e 12 del D.P.R. n. 296 del 2005, e della conseguente riduzione del canone connessa alla natura non lucrativa dell'Operatore.

**Tale quota è soggetta a rialzo da parte dell'Operatore, così come specificato al successivo § 8.**

Saranno a carico dell'Operatore la pulizia e la sicurezza del sito, le spese di utenza, quelle di manutenzione ordinaria e quelle connesse alla stipula di idonea polizza assicurativa, per danni a cose e persone con massimale non inferiore a 1 milione di euro ciascuna, della stessa durata dell'accordo, mentre resta a carico della Fondazione il pagamento della TARI.

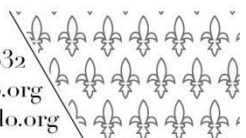
### 5. Royalty minima annua

In aggiunta al canone minimo annuo è prevista il riconoscimento di una royalty minima annua, a favore della Fondazione, pari al **10% del fatturato aggiuntivo** (oltre IVA se dovuta), per i volumi di fatturato che superano i 240.000 euro l'anno.

**Tale quota è soggetta a rialzo da parte dell'Operatore, così come specificato al successivo § 8.**

Le attività svolte, e il relativo fatturato, dovranno essere attestati attraverso un **rapporto annuale** contenente:

- una relazione documentata delle attività svolte nel corso dell'anno solare;
- un rendiconto economico che dettaglia il fatturato realizzato in relazione alle diverse tipologie di attività.





Per il primo anno di attività tale rapporto dovrà consegnato entro il 31 gennaio dell'anno successivo e così per gli anni seguenti.

## 6. Durata della concessione

La durata dell'accordo stipulato all'esito della procedura è fissata in **anni NOVE (9)**.

## 7. Finalità

La finalità dell'accordo è quella di migliorare e potenziare la pubblica fruizione e la valorizzazione (anche a fini economici) del sito attraverso l'attrezzaggio e gestione del bosco di eucalipti per ospitare un Parco Avventura e l'organizzazione di manifestazioni ed eventi organizzati all'interno dello stesso, nel pieno e scrupoloso rispetto delle norme di tutela e conservazione del bene di cui agli artt. 20 e ss. del d.lgs. n. 42 del 2004.

## 8. Criteri di valutazione

Decorso il termine di pubblicazione indicato, la Fondazione potrà avviare la fase di negoziazione dell'Accordo con i proponenti che saranno selezionati nel rispetto dei principi di imparzialità e di parità di trattamento fra gli operatori, applicando, nel caso di più proposte, quali **criteri di valutazione**:

1. Qualità del progetto di realizzazione;
2. Qualità del progetto di gestione per la pubblica fruizione del bene;
3. Esperienza (documentabile) nella gestione di Parchi Avventura inseriti in beni paesaggistici (Art. 134 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42);
4. Eventuale spontanea maggiorazione del canone minimo annuo e della royalty minima annua, rispetto a quanto fissato ai precedenti punti § 4 e § 5.

La valutazione sarà effettuata da una Commissione composta di tre membri, appositamente nominata a seguito della presentazione delle offerte.

Per la valutazione delle proposte, la Commissione, a garanzia della *par condicio* dei concorrenti, terrà conto dei sub-criteri specificati di seguito.

La Fondazione si riserva a suo insindacabile giudizio di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto; si riserva inoltre di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta se ritenuta conveniente e idonea.

### 1. Qualità del progetto di realizzazione

Criterio 1.1 Coerenza della proposta con l'ambiente in cui saranno installate le attrezzature.

Il punteggio sarà determinato dagli accorgimenti che il proponente si impegna ad adottare affinché l'intervento risulti compatibile e coerente con le norme di tutela ambientale e paesaggistica relative al sito de quo.

*Punteggio massimo attribuibile: 10*

Criterio 1.2. Varietà delle dotazioni

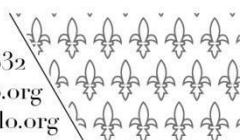
Il punteggio sarà determinato dall'offerta di **dotazioni di varietà ulteriore rispetto alle tipologie minime** previste nel Capitolato tecnico Prestazionale.

*Punteggio massimo attribuibile: 10*

Criterio 1.3. Numero delle dotazioni

Il punteggio sarà determinato dall'offerta di **dotazioni in quantità ulteriore rispetto al numero minimo** previste nel Capitolato tecnico Prestazionale.

*Punteggio massimo attribuibile: 10*





## **2. Qualità del progetto di gestione per la pubblica fruizione del bene**

### Criterio 2.1. Manutenzione del verde.

Il punteggio sarà determinato dalle proposte migliorative in relazione ai requisiti minimi di manutenzione indicati nel Capitolato Tecnico Prestazionale:

- a. decespugliamento manuale di aree intensamente boscate con presenza anche di rovi e canneto (numero di interventi oltre quello minimo di 1 volta l'anno);
- b. decespugliamento meccanizzato di erbe infestanti (numero di interventi oltre quello minimo di 2 volte l'anno);
- c. pulizia delle aree a verde (numero di interventi oltre quello minimo di 1 volta al mese).

*Punteggio massimo attribuibile: 12*

### Criterio 2.2. Articolazione del programma di aperture straordinarie, eventi e manifestazioni

Il punteggio sarà determinato dalla varietà e qualità del programma di aperture straordinarie, eventi e manifestazioni, rispetto alle aperture ordinarie previste nel Capitolato Tecnico Prestazionale.

*Punteggio massimo attribuibile: 12*

### Criterio 2.3 Valenza sociale dell'intervento:

Il punteggio sarà determinato dalla capacità dell'iniziativa di generare benefici sociali con riferimento ai seguenti aspetti:

- a. presenza di tariffe speciali a favore di soggetti appartenenti a categorie sociali svantaggiate da precisare nella proposta (quali diversamente abili, lavoratori svantaggiati ai sensi delle norme vigenti, e/o altre categorie sociali);
- b. descrizioni di eventuali opportunità di utilizzo dei percorsi da parte dei soggetti diversamente abili;
- c. previsione di eventuali iniziative speciali rivolte a soggetti di cui ai precedenti punti "a" e "b";
- d. previsione di iniziative speciali rivolte a scolaresche o altri gruppi giovanili organizzati;

*Punteggio massimo attribuibile: 12.*

## **3. Esperienza nella gestione di un Parco Avventura inserito in un bene paesaggistico**

### Criterio 3.1. Esperienza del responsabile del soggetto proponente nella gestione di Parchi Avventura

Il criterio si riferisce all'esperienza del responsabile dell'Operatore proponente nella gestione di Parchi Avventura, documentata attraverso la presentazione di copie di atti e documenti ufficiali.

Oltre a quanto specificato al punto § 3, sarà assegnato 1 punto per ogni anno dell'ultimo quinquennio in cui il responsabile del soggetto proponente ha svolto tale attività.

*Punteggio massimo attribuibile: 5*

### Criterio 3.2. Esperienza del responsabile del soggetto proponente nella gestione di Parchi Avventura inseriti in un bene paesaggistico

E' prevista una premialità per il responsabile che possieda esperienza di gestione di Parchi Avventura inseriti in un bene paesaggistico, intendendosi con tale denominazione gli immobili e le aree indicati all'articolo 134 del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 ("Codice dei beni culturali e del paesaggio"), costituenti espressione dei valori storici, culturali, naturali, morfologici ed estetici del territorio, e gli altri beni individuati dalle norme di legge.

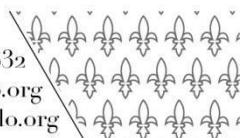
Sarà assegnato 1 punto per ogni anno in cui si è svolta tale attività nell'ultimo quinquennio

*Punteggio massimo attribuibile: 5*

### Criterio 3.3. Competenze documentate da parte dei componenti della compagine sociale.

Saranno assegnati:

- 1 punto per ogni socio avente il requisito di istruttore soccorritore (fino ad un massimo di 2 punti)
- 1 punto per ogni socio avente l'abilitazione al primo soccorso BLS+D (fino ad un massimo di 2 punti)





*Punteggio massimo attribuibile: 4*

#### **4. Maggiorazione percentuale rispetto a canone e royalties minimi annui**

Criterio 4.1. Maggiorazione percentuale rispetto al canone minimo annuo.

Il criterio si riferisce alla eventuale maggiorazione offerta, rispetto al canone minimo annuo di concessione come determinato al punto § 4 del presente Avviso.

Il punteggio verrà attribuito in base alla maggiorazione offerta dal concorrente rispetto alla media delle maggiorazioni offerte.

*Punteggio massimo attribuibile: 10*

Criterio 4.2. Maggiorazione percentuale rispetto alla royalty minima annua.

Il criterio si riferisce alla eventuale maggiorazione offerta, rispetto alla royalty minima annua come determinata al punto § 5 del presente Avviso.

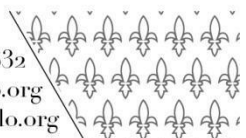
Il punteggio verrà attribuito in base alla maggiorazione offerta dal concorrente rispetto alla media delle maggiorazioni offerte.

*Punteggio massimo attribuibile: 10*

<b>Criterio</b>	<b>Punteggio max</b>
<b>Qualità progetto di realizzazione</b>	<b>30</b>
<i>Coerenza ambientale e paesaggistica</i>	10
<i>Varietà delle dotazioni</i>	10
<i>Numero delle dotazioni</i>	10
<b>Qualità progetto di gestione</b>	<b>36</b>
<i>Manutenzione del verde</i>	12
<i>Articolazione del programma di aperture straordinarie, eventi e manifestazioni</i>	12
<i>Valenza sociale</i>	12
<b>Esperienza nella gestione di un Parco Avventura</b>	<b>14</b>
<i>Un punto per ogni anno di esperienza documentata da parte del responsabile del soggetto giuridico aggiudicatario, sino a un massimo di 5 anni</i>	5
<i>Esperienza di gestione in un bene paesaggistico da parte del responsabile del soggetto giuridico aggiudicatario, sino a un massimo di 5 anni</i>	5
<i>Competenze certificate da parte dei soci</i>	4
<b>Maggiorazione percentuale rispetto al canone minimo e alla royalty</b>	<b>20</b>
<i>Da attribuire in base alla maggiorazione offerta dal concorrente rispetto alla media delle maggiorazioni offerte</i>	10
<i>Da attribuire in base alla maggiorazione offerta dal concorrente rispetto alla media delle maggiorazioni offerte</i>	10
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>

## **9. Garanzia**

Per la sottoscrizione dell'accordo, ai sensi dell'art. 103 del d.lgs. n. 50 del 2016, l'Operatore individuato dovrà costituire una garanzia definitiva per l'intera durata del contratto, pari al 10% dell'importo contrattuale, determinato dalla somma dei canoni dovuti per il periodo contrattuale, a sua scelta sotto forma di cauzione o fideiussione, a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni del contratto e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse.







## 10. Prerogative del Partner

L'Operatore individuato come *Partner* otterrà la concessione d'uso dell'area nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni conseguente diritto d'uso e godimento connesso, per la durata indicata, conformemente al progetto di uso e valorizzazione presentato e secondo le ulteriori e più dettagliate condizioni concordate in sede di negoziazione dell'accordo, comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui al Capitolato Tecnico Prestazionale, nonché quelle ulteriori successivamente convenute prima della stipula, con la Fondazione Real Sito di Carditello, e delle disposizioni normative e regolamentari connesse alla sua natura di bene culturale, e – specificamente – quelle di tutela di cui al Codice dei beni culturali e del Paesaggio (d.lgs. n. 42 del 2004).

## 11. Durata dell'Avviso, Responsabile del Procedimento, Contatti, Chiarimenti

Il presente avviso rimarrà pubblicato sul sito web del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, nonché della Fondazione Real Sito di Carditello e della Direzione generale Musei sino al termine indicato al precedente **punto § 2**.

**Obbligo di sopralluogo:** il richiedente è tenuto ad effettuare un sopralluogo per la preventiva presa visione e accettazione, da certificarsi da parte della Fondazione, quale elemento indispensabile per la partecipazione alla procedura. Le richieste di sopralluogo dovranno essere avanzate via PEC alla Fondazione Real Sito di Carditello. La Fondazione provvederà a far eseguire il sopralluogo, non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte.

**Come precisato al precedente punto § 2, al fine di favorire la partecipazione degli Operatori economici e consentire il sopralluogo, la Fondazione si riserva di estendere la scadenza dei termini di presentazione delle proposte alla luce dell'evoluzione dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, al momento non prevedibile.**

Il **Responsabile Unico del Procedimento** è l'Arch. Ornella Ferrelli.

**Punti di contatto:** Tel. +39 339.6861632; e-mail: [segreteria@fondazionecarditello.org](mailto:segreteria@fondazionecarditello.org); p.e.c.: [fondazionecarditello@legalmail.it](mailto:fondazionecarditello@legalmail.it); **Sito web:** [www.fondazionecarditello.org](http://www.fondazionecarditello.org)

Agli indicati punti di contatto potranno essere trasmesse le eventuali **richieste di chiarimento**, le quali saranno oggetto di pubblicazione non oltre il settimo giorno antecedente il termine di scadenza di presentazione delle proposte.

## 12. “Cultura Crea”

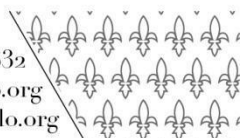
Il soggetto proponente potrà eventualmente concorrere, attraverso propria autonoma decisione, ad accedere alle agevolazioni finanziarie del sistema di incentivazione “Cultura Crea”. previste nell'ambito del Programma Operativo Nazionale (PON) FESR 2014-2020 “Cultura e Sviluppo”, promosso dal MiBACT per sostenere la nascita e la crescita di iniziative imprenditoriali e no profit nel settore dell'industria culturale, creativa e turistica.

In caso di ammissione a finanziamento del soggetto aggiudicatario a valere su tale sistema di incentivazione, i tempi di attivazione di cui al successivo **punto § 13** potranno essere rinegoziati per consentire all'aggiudicatario di avviare l'impegno delle agevolazioni finanziarie ottenute.

## 13. Tempi di attivazione

Il Soggetto aggiudicatario avvierà la realizzazione del Parco Avventura entro 90 giorni dalla sottoscrizione del contratto, fatto salvo l'evenienza descritta al precedente **punto § 12**.

Decorso i 90 giorni per la sottoscrizione del contratto, fatto salvo quanto previsto al precedente **punto § 12**, gli eventuali lavori di realizzazione del Parco Avventura dovranno essere ultimati entro 180 gg. a pena di risoluzione del contratto.





fondazione

Real Sito di  
Carditello

#### 14. Risoluzione dell'accordo

Il presente accordo si intenderà risolto in caso:

- di inadempimento del concessionario anche di una sola clausola del contratto;
- nel caso il concessionario non abbia corrisposto anche solo una rata del canone di locazione pattuito entro 30 gg. dal ricevimento del sollecito da parte della Fondazione;
- che il concessionario arrechi un grave danno per propria negligenza all'area boschiva;
- vengano meno per qualsiasi motivo, da parte del concessionario, i requisiti soggettivi e professionali necessari all'attività di Parco Avventura.

La risoluzione del contratto fa sorgere in capo alla Fondazione il diritto di incamerare la cauzione prestata, fatto salvo il risarcimento del maggior danno subito. In caso di risoluzione nulla è dovuto al concessionario.

#### 15. Norme finali e Privacy

La procedura di selezione del *Partner* avviene nel rispetto dei principi del Codice e, segnatamente, dei principi di imparzialità e parità di trattamento fra gli operatori.

All'atto della presentazione della proposta, l'operatore dichiarerà di essere informato che i dati personali forniti saranno trattati, anche in maniera automatizzata e nel rispetto della normativa in vigore, esclusivamente per le finalità di esperimento della procedura. In particolare, il trattamento dei dati personali ha la finalità di consentire l'accertamento dell'idoneità dei concorrenti in relazione alla procedura di cui trattasi. Il conferimento dei dati ha natura obbligatoria, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla procedura, deve rendere le prescritte dichiarazioni a pena di esclusione. I dati possono essere comunicati, in applicazione delle vigenti disposizioni normative, ai competenti uffici pubblici, nonché agli altri concorrenti che esercitino il diritto di accesso ai documenti. I diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui al Capo III e VIII del GDPR (Regolamento Europeo sulla Privacy 679/2016/UE). L'interessato ha diritto alla rettifica e all'integrazione dei dati personali, alla cancellazione, alla limitazione del trattamento, nei casi previsti dalla normativa. I dati saranno conservati per il tempo strettamente necessario al raggiungimento delle finalità per le quali sono stati conferiti e successivamente per l'adempimento degli obblighi di legge connessi e conseguenti alla presente procedura. Titolare del trattamento dei dati è la Fondazione Real Sito di Carditello, 80132 San Tammaro (CE), cui rivolgersi consultando apposita pagina dei contatti (<http://www.fondazionecarditello.org/website/contatti/>). Ai sensi dell'art. 37 del Regolamento, il Responsabile della Protezione dei Dati (RPD o DPO - Data Protection Officer) è Ing. Roberto Formato, Direttore della Fondazione, contattabile ai seguenti recapiti: e-mail: [segreteria@fondazionecarditello.org](mailto:segreteria@fondazionecarditello.org) | telefono: +39 339.6861632 | via Carditello snc, 80132 – San Tammaro (ITALIA).

*Si allega:*

1. Schema Istanza di Partecipazione
2. Capitolato Tecnico Prestazionale.
3. Studio di Fattibilità "Realizzazione e gestione del "Real Parco Avventura" presso il Bosco di Eucalipti del Real Sito di Carditello

Il Direttore della Fondazione Real Sito di Carditello  
Ing. Roberto Formato

Fondazione Real Sito di Carditello

codice fiscale: 95229500632  
[segreteria@fondazionecarditello.org](mailto:segreteria@fondazionecarditello.org)  
[www.fondazionecarditello.org](http://www.fondazionecarditello.org)

