



**Comune di Ossi**

Citta Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



*Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023*



## **RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA**

**per l'affidamento dei servizi di bonifica infestanti, manutenzione del verde e guardiania delle aree archeologiche (Sito UNESCO) del Comune di Ossi.**

Documenti di cui all'art. 41 c. 12 del D.Lgs. 36/2023 Codice dei contratti  
Finanziamento Fondi Comunali



## PREMESSA

Il territorio di Ossi ospita un patrimonio archeologico di rilievo internazionale, candidato alla lista UNESCO, caratterizzato da imponenti necropoli ipogeiche del Neolitico come Mesu 'e Montes e Noeddale, celebri per le loro riproduzioni architettoniche in roccia. Il paesaggio si arricchisce con le testimonianze dell'Età del Bronzo, tra cui il complesso di Sa Mandra 'e sa Giua, e la continuità storica fino al medioevo rappresentata da siti come la chiesa di Silvaru, richiedendo azioni di tutela e restauro del paesaggio per preservarne l'integrità.

In un contesto così denso di testimonianze, che spaziano dalle delicate incisioni delle domus de janas di Mesu 'e Montes alle imponenti strutture litiche di Sa Mandra 'e sa Giua, la gestione della vegetazione ruderale assume un ruolo di primaria importanza tecnica e scientifica. La manutenzione e lo sfalcio dell'erba non rappresentano semplici operazioni di decoro urbano, ma costituiscono il primo e più fondamentale presidio di tutela attiva per diverse ragioni strategiche:

### **1. Prevenzione del Rischio Archeologico e Conservazione Materica**

La vegetazione infestante, se non controllata, rappresenta una minaccia diretta per l'integrità dei monumenti. Le radici degli arbusti possono insinuarsi nelle fessurazioni del calcare miocenico, accelerando il distacco di porzioni di roccia e danneggiando le decorazioni scolpite negli ipogei (come le celebri protomi taurine). Lo sfalcio regolare impedisce l'insediamento di specie arbustive infestanti, preservando la materia prima dei siti.

### **2. Riduzione del Rischio Incendi**

Il territorio di Ossi, con la sua morfologia a terrazzamenti e valli strette, è particolarmente vulnerabile durante i mesi estivi. L'accumulo di biomassa secca in prossimità di siti di rilevanza mondiale (candidati UNESCO) eleva drasticamente il rischio di incendi, che potrebbero causare shock termici alle pietre e danni irreversibili ai paramenti murari dei nuraghi, come nel caso di Corte 'e Lottene.

### **3. Fruibilità e Leggibilità del Paesaggio Storico**

Un sito archeologico invaso dall'erba alta diventa invisibile e inaccessibile. La manutenzione costante garantisce la leggibilità dell'architettura: permette ai visitatori e agli studiosi di percepire i volumi delle tombe megalitiche, come S'Ena 'e Muros, e di comprendere l'articolazione spaziale dei villaggi nuragici. Sfalciare significa "riportare alla luce" i percorsi storici e i nessi visivi tra i monumenti e il paesaggio del Meilogu.

### **4. Monitoraggio e Sorveglianza**

Solo attraverso un terreno pulito e ordinato è possibile effettuare un monitoraggio costante dello stato di conservazione. Gli operatori addetti allo sfalcio diventano le "sentinelle" del patrimonio: la loro presenza periodica permette di individuare tempestivamente eventuali atti vandalici, crolli naturali o l'insorgere di nuove criticità conservative, garantendo una reazione rapida da parte dell'amministrazione.

In definitiva, il servizio di manutenzione programmata proposto rappresenta lo strumento operativo attraverso cui il Comune di Ossi onora il proprio impegno verso il Patrimonio Mondiale, trasformando la gestione del verde in un investimento culturale volto a tramandare intatto alle generazioni future un paesaggio archeologico unico nel Mediterraneo.



**Comune di Ossi**

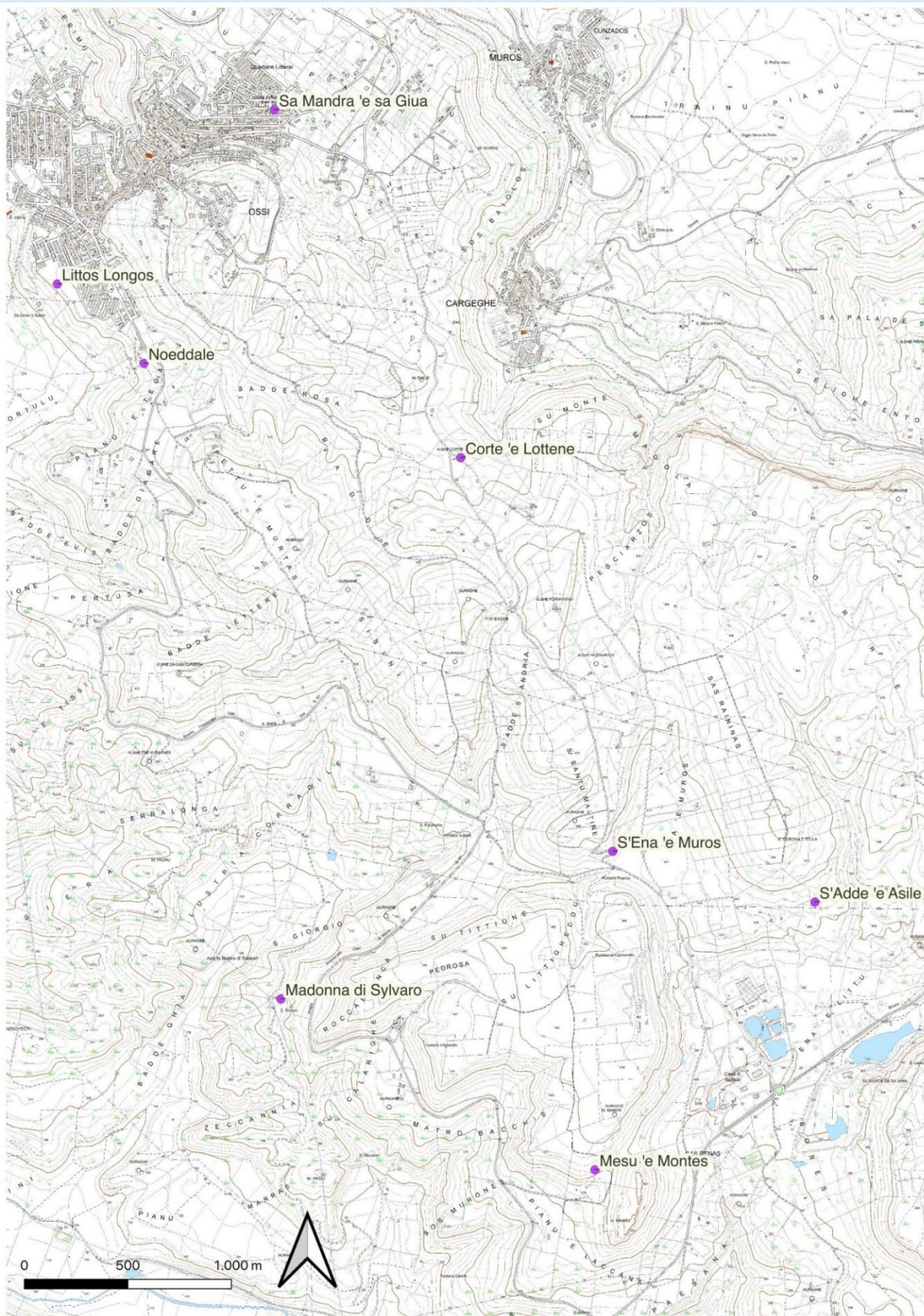
Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

## INQUADRAMENTO TERRITORIALE





## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**MESU 'E MONTES** La necropoli di Mesu 'e Montes si colloca nei fogli catastali n. 26 (mappale 46) e n. 27 (mappali 20 e 38) del Comune di Ossi. Il sito, di proprietà del Demanio Comunale, si trova a circa 7 km dal centro abitato, sulle ripide pendici meridionali del Monte Mamas.





**Comune di Ossi**

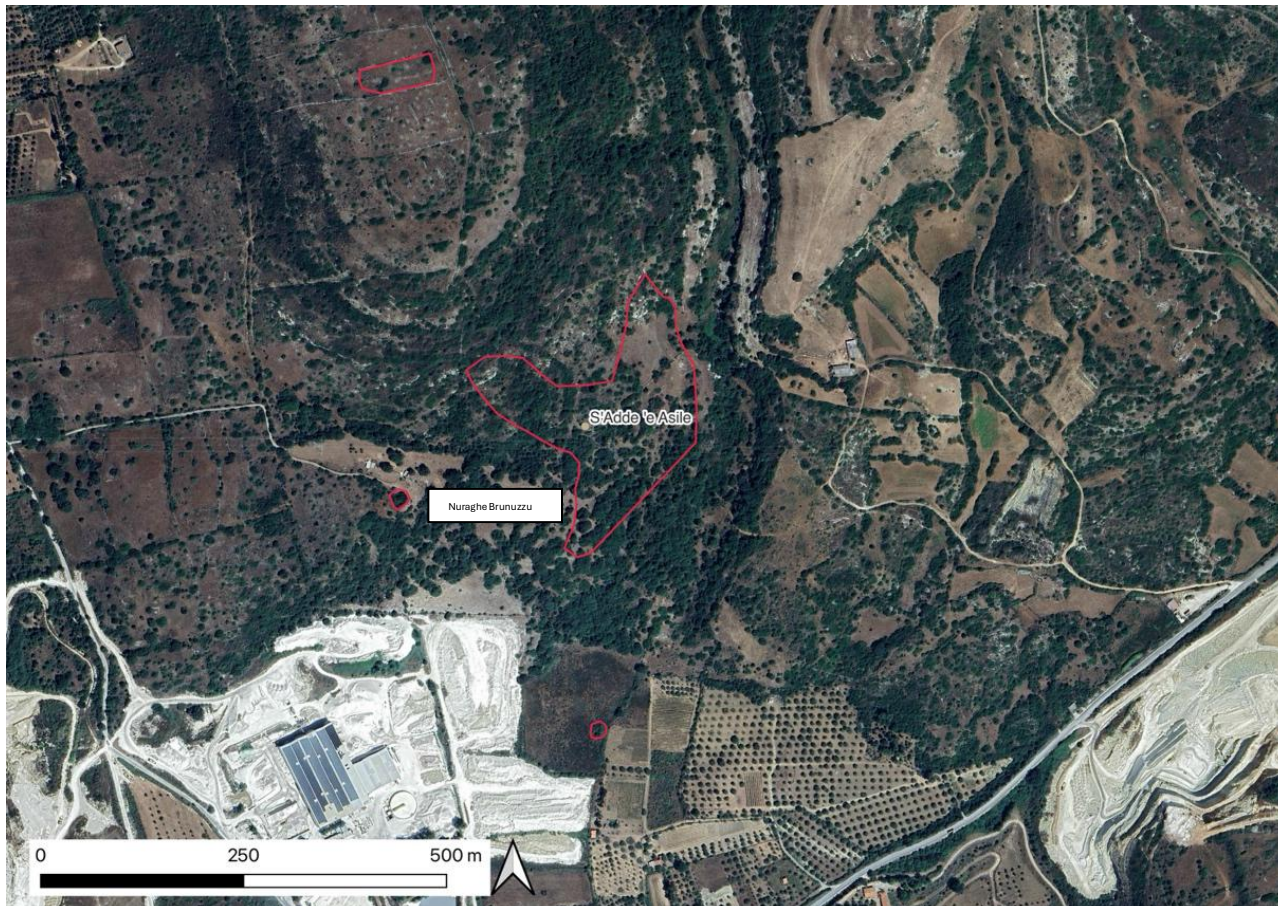
Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



*Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023*

**NECROPOLI IPOGEICA DI S'ADDE 'E ASILE** La Necropoli di S'Adde 'e Asile si sviluppa lungo le pendici meridionali del Monte Corona 'e Teula, a circa un chilometro a nord-est della necropoli di Mesu 'e Montes  
**NURAGHE DI BRUNUZZU**





## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**NECROPOLI DI LITTOS LONGOS** La Necropoli ipogea di Littos Longos è ubicata nella periferia settentrionale dell'abitato di Ossi, in corrispondenza del quartiere omonimo, su un affioramento di roccia calcarea che domina visivamente il pianoro sottostante. L'area ricade nel foglio catastale n. 12, mappale 17 del Comune di Ossi ed è di proprietà del Demanio Comunale





## Comune di Ossi

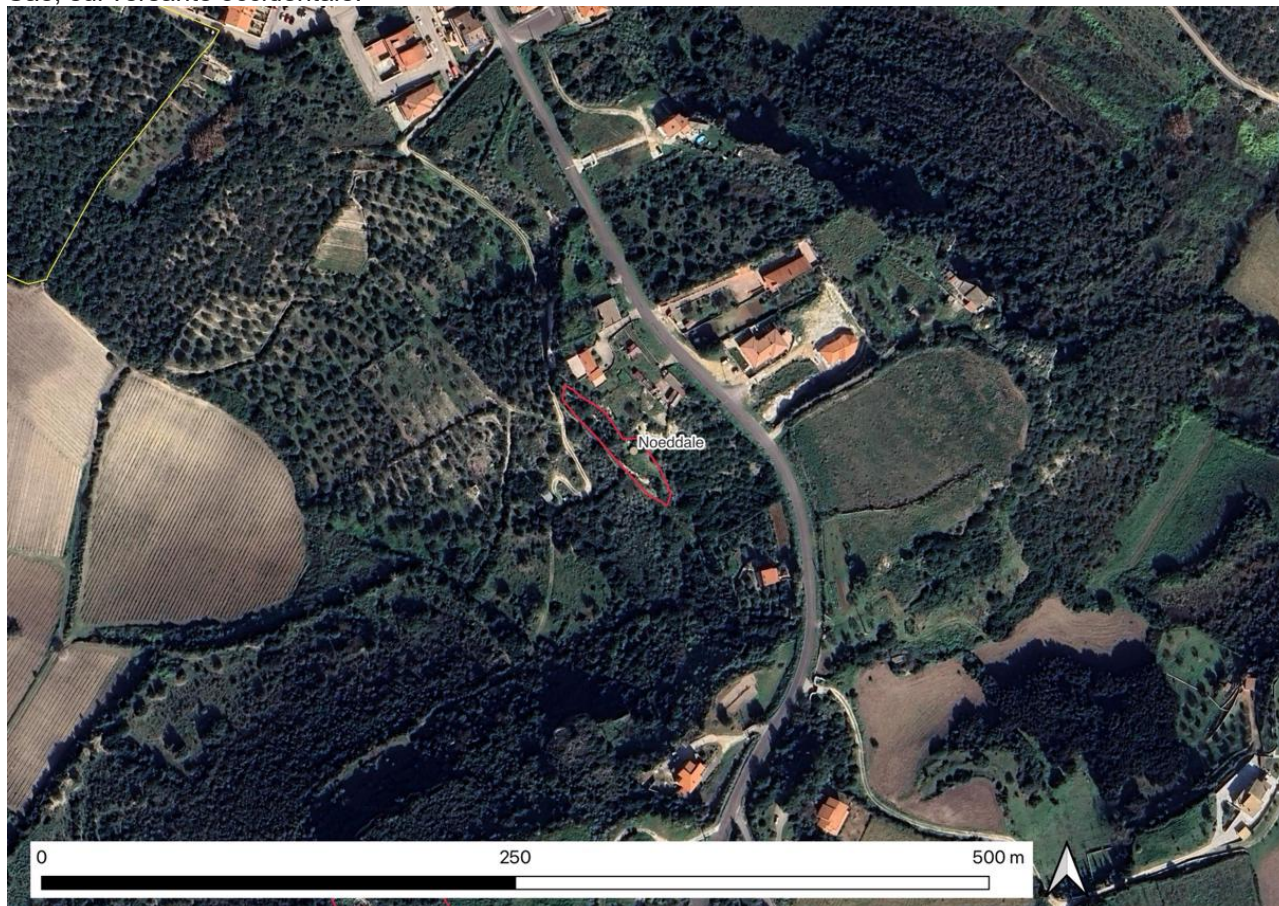
Citta Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**NECROPOLI DI NOEDDALE** La necropoli di Noeddale ricade all'interno del foglio 12, mappale 57 del Catasto del Comune di Ossi, ed è di proprietà del Demanio Comunale. Il sito si colloca nella periferia settentrionale dell'abitato, lungo il margine occidentale di una sella che degrada con notevole dislivello verso la vallata di Sae, sul versante occidentale.





## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**COMPLESSO ARCHEOLOGICO DI SA MANDRA 'E SA GIUA** Il complesso nuragico di Sa Mandra 'e Sa Giua ricade all'interno del foglio 9, mappale 175 del Catasto del Comune di Ossi, ed è di proprietà del Demanio Comunale. Il parco archeologico si trova nel quartiere Litterai, nella periferia orientale del paese, completamente inglobato nel tessuto urbano, a causa del consistente processo di urbanizzazione sviluppatosi a partire dagli anni Sessanta del secolo scorso.





## Comune di Ossi

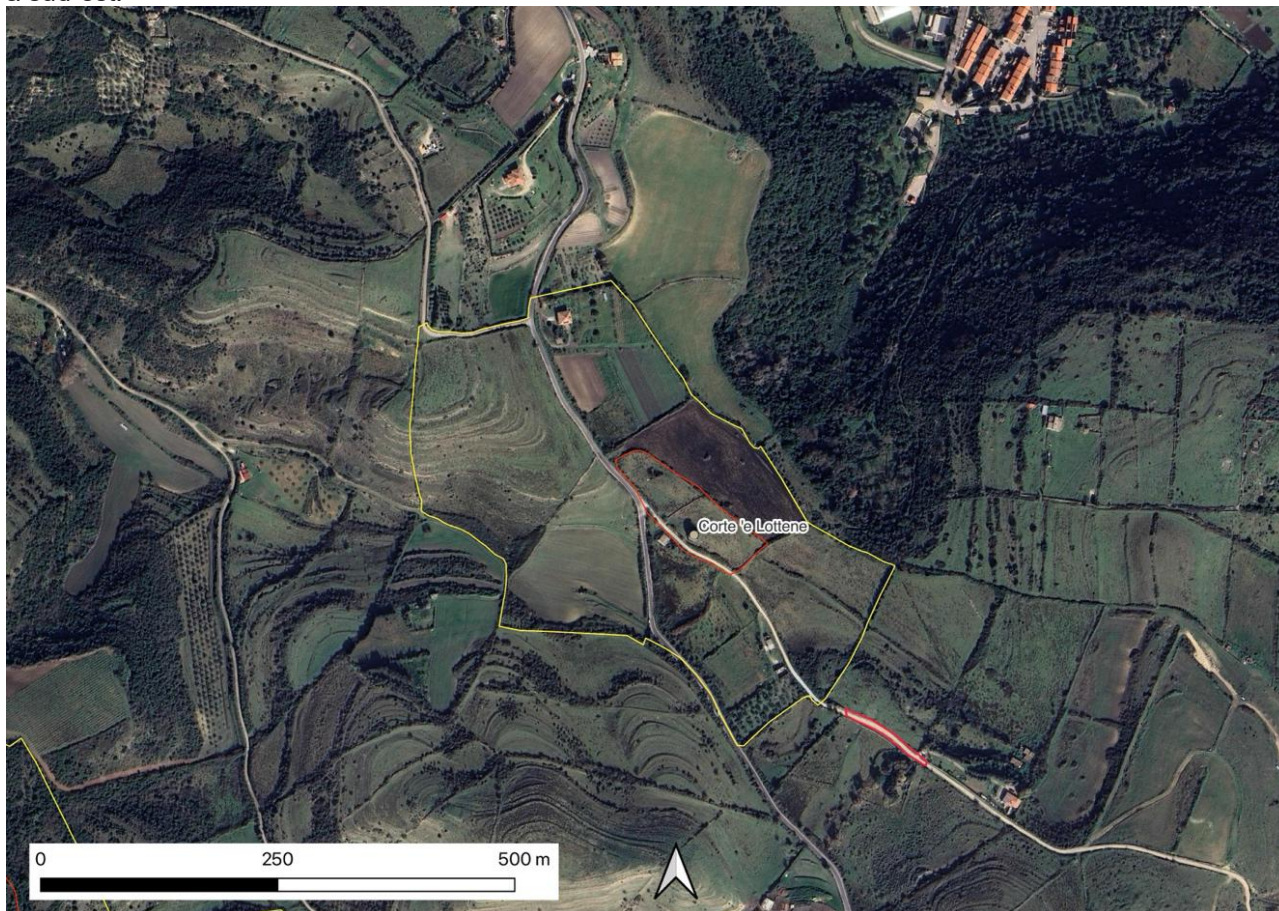
Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**CORTE 'E LOTTENE** Il Nuraghe di Corte 'e Lottene si trova all'interno del foglio 15, mappale 40 del Catasto del Comune di Ossi, ed è di proprietà del Demanio Comunale. Il monumento sorge su un pianoro dominante la zona di Campu Lazzari, in collegamento visivo diretto con il Nuraghe Formingiosu, situato a circa 800 metri a sud-est.





## Comune di Ossi

Citta Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**TOMBA MEGALITICA DI S'ENA 'E MUROS** La Tomba megalitica di Ena 'e Muros è compresa all'interno del foglio 22, mappale 39 del Catasto del Comune di Ossi ed è di proprietà del Demanio Comunale. È situata al km 5 della Strada Provinciale Santa Maria di Cea, in direzione Ossi-Florinas, nelle immediate vicinanze della sede stradale asfaltata che conduce al centro abitato di Ossi.





## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

**CHIESA DELLA MADONNA DI SILVARU** La Chiesa medievale della Madonna di Silvaru ricade all'interno dei fogli catastali n. 20, mappali 55 e 95 del Comune di Ossi, ed è di proprietà del Demanio Comunale. Il sito si trova a circa 6 km dal centro abitato di Ossi, ed è raggiungibile attraverso due percorsi: una strada vicinale di penetrazione agricola, attualmente in cattive condizioni di percorribilità, oppure dalla Strada Provinciale in direzione Florinas, poco oltre il cartello del km 6.





## ART. 1 - FINALITÀ E CONTESTO

**1.1 Inquadramento Strategico:** Il servizio risponde alla necessità di garantire il massimo decoro e la conservazione preventiva dei siti archeologici di Ossi, recentemente insigniti del riconoscimento UNESCO.

L'obiettivo è coniugare la tutela del bene monumentale con una fruizione turistica di alta qualità.

**1.2 Obiettivi specifici:**

- **Decoro e Sicurezza:** Rimozione delle specie infestanti e controllo della vegetazione per prevenire danni alle strutture archeologiche (es. apparati radicali) e rischi di incendio.
- **Monitoraggio:** Servizio di guardiania per prevenire atti vandalici o scavi non autorizzati.

## ART. 2 – OGGETTO DEL SERVIZIO

L'appalto prevede le seguenti prestazioni principali:

**2.1 Bonifica e Pulizia Straordinaria**

- **Intervento Iniziale:** Pulizia d'urto ("shock") da effettuarsi entro 15 giorni dall'avvio del servizio per riportare le aree a terreno nudo o prato controllato.
- **Interventi Stagionali:** Pulizie straordinarie in corrispondenza di eventi (es. *Monumenti Aperti*) o periodi di massima crescita vegetativa (Primavera/Autunno) da aggiungersi alla frequenza minima annuale di cui al punto successivo.

**2.2 Manutenzione Ordinaria**

- **Frequenza annuale:** il taglio dell'erba, il decespugliamento meccanico manuale (per non danneggiare i reperti), il diserbo selettivo e pulizia dei sentieri di accesso dovranno essere effettuati almeno 4/6 volte/anno a seconda delle esigenze.
- **Frequenza ordinaria - Terreno Nudo:** dovrà comunque essere garantito il mantenimento dello stato di "terreno nudo" nelle aree a ridosso delle strutture archeologiche per facilitarne la visibilità e lo studio a prescindere dalle "almeno 4 volte/anno" di cui al punto precedente, ciò significa che l'OE dovrà garantire per tutta la durata dell'affidamento il permanere dello stato di terreno a nudo delle aree ad esso affidate.
- **Manutenzione di tratturi e muretti a secco** volti alla risoluzione immediata di situazioni di pericolo ed alla garanzia della piena accessibilità ai siti.

**2.3 Servizio di Guardiania**

Il servizio di guardiania verrà effettuato con la modalità di "Ronda di Sorveglianza". Gli operatori effettuano sopralluoghi rapidi nei giorni di sabato e domenica (mattina/pomeriggio) per verificare l'integrità dei siti.

Gli operatori garantiscono un servizio di vigilanza degli accessi e controllo del perimetro e provvedono alla segnalazione immediata al RUP di eventuali anomalie, crolli o manomissioni.

L'OE nell'esecuzione del servizio dovrà dare priorità al sito UNESCO (Mesu e Monte) concentrandosi sul perimetro dei monumenti (terreno nudo), lasciando a "prato naturale" le aree più distanti per risparmiare ore di lavoro.

## ART. 3 – PERSONALE E QUALIFICHE

Il contratto applicato è **CCNL Cooperative Sociali**. Il personale operaio impiegato è inserito nella categoria Area B per mansioni semplici di manutenzione, l'impegno orario previsto dalle unità lavorative sarà un **part-time verticale**, ideale per coprire le esigenze periodiche della manutenzione e il servizio di guardiania nei weekend o durante gli eventi.

Sono previste almeno **3 unità** a orario ridotto.



### 3.1 organizzazione

La Ditta esecutrice, dovrà elaborare oltre ad un dettagliato organigramma, un piano esecutivo delle attività (Piano delle Lavorazioni) svolte sulla base delle frequenze degli interventi e delle lavorazioni previste; lo stesso dovrà contenere una dettagliata illustrazione delle caratteristiche qualitative e metodologiche da tenere in considerazione quale elemento di valutazione del servizio offerto.

Detto Piano delle Lavorazioni sarà oggetto di valutazione ai fini della dimostrazione della capacità tecnica dell'impresa e costituirà elemento per il controllo, da parte della D.L. delle operazioni effettuate o da effettuare.

## ART. 4 - MODALITÀ OPERATIVE E SICUREZZA

### 4.1 Divieto Assoluto

È vietato l'uso di mezzi meccanici pesanti sopra le strutture archeologiche interrate o affioranti.

### 4.2 Smaltimento

Gli sfalci e i residui della bonifica devono essere smaltiti secondo la normativa vigente, con divieto di combustione in loco.

### 4.3 Sicurezza

L'aggiudicatario è responsabile della redazione del DUVRI e della sicurezza dei lavoratori, considerando la natura scoscesa di alcuni siti.

## ART. 5 – ESECUZIONE DEI LAVORI

### Ricostruzione delle murature a secco:

Si prevede la ricostruzione dei muretti danneggiati o crollati lungo i percorsi e il tratturo storico, utilizzando la tecnica tradizionale del "muro di tancà". Le murature saranno riposizionate a faccia vista, con accurata sistemazione e zeppatura dei paramenti, reimpiegando il materiale originario e integrando, ove necessario, con pietrame locale da cava.

### Pulizia generale dell'area:

L'intera area archeologica sarà liberata da vegetazione infestante, arbusti e detriti, con operazioni manuali o l'uso di piccoli attrezzi, così da garantire la leggibilità dei manufatti e un contesto ordinato.

### Ripristino dei sentieri storici:

I sentieri esistenti saranno ripuliti dalla vegetazione infestante tramite taglio con decespugliatore e motosega. Le pendici laterali saranno ripulite fino a una larghezza compresa tra 1 e 3,5 metri. È prevista la regolarizzazione del piano di calpestio con ri-profilatura e compattamento, sistemazione delle buche previa autorizzazione della SA.

### Pulizia e diserbo sentieristico:

Verranno eseguite operazioni manuali o con piccoli mezzi per il diserbo dei percorsi, con taglio di arbusti e cespugli, ed estirpazione delle ceppaie che ostacolano il camminamento.

## ART. 5.1 – PROTOCOLLO UNESCO -Necropoli di Mesu 'e Monte

Trattandosi di un sito UNESCO, ogni intervento di diserbo o bonifica radicale dovrà essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con la quale il Comune di Ossi coordina le linee guida.

Il servizio dovrà essere articolato secondo quanto di seguito riportato:

### La Guardiania Attiva

Il personale, nei giorni di chiusura dei lavori di manutenzione, svolgerà turni di guardiania e monitoraggio: controllo dello stato di conservazione delle Domus de Janas/siti UNESCO e segnalazione di eventuali distacchi di roccia o crescita di muschi/licheni dannosi.

### Aree a Terreno Nudo:

Obbligo di utilizzo di strumenti manuali o decespugliatori con filo leggero entro i 50 cm dai reperti.

### Bonifica Iniziale:



Rimozione manuale delle specie arbustive infestanti (es. rovi, fichi selvatici) le cui radici minacciano le strutture ipogee sempre previa autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio, con la quale il Comune di Ossi coordina le linee guida.

## ART. 6 - DURATA E IMPORTO

### 6.1 Durata

Il servizio ha durata di 36 mesi con decorrenza presunta nel mese di maggio 2026 e sino al mese di aprile 2029, per complessivi giorni 1.095 ed un monte ore lavorative come descritto al successivo articolo 7.

### 6.2 Importo

Il compenso è basato su un canone mensile per la manutenzione ordinaria e la guardiania, oltre a prezzi a corpo per gli interventi straordinari programmati.

### Tabella Sintetica Frequenze

Servizio	Frequenza	Note
Bonifica Iniziale	Una Tantum	Avvio contratto
Pulizia Stagionale straordinaria	A chiamata	Pre-festività e periodi UNESCO Sfalcio e decespugliamento
Pulizia Ordinaria	Annuale	Sfalcio e decespugliamento - Mantenimento del suolo nudo E pulizia costante dei sentieri-priorità sito Unesco
Guardiania	Weekend	Da concordare con il Settore Cultura
Pulizia annuale	4/6 volte/anno a seconda delle esigenze	taglio erba e decespugliamento meccanico diserbo selettivo e pulizia dei sentieri di accesso

## ART. 7\_IMPORTO DELL'APPALTO - PREZZO A BASE DI GARA

### MODALITA' DI AFFIDAMENTO

Il valore complessivo del presente appalto, per l'attivazione del servizio di bonifica infestanti, manutenzione del verde e guardiania delle aree archeologiche di Ossi e per l'assunzione del personale previsto addetto, tenuto conto delle risorse messe a disposizione da fondi comunali, viene stimato in € **75.000,00** comprensiva delle spese di personale (non soggette a ribasso e comprensivo di IVA), delle spese generali, dell'utile di impresa e degli oneri per la sicurezza determinando un "costo globale di gestione".

## CALCOLO DEL QUADRO ECONOMICO DI SERVIZIO (TRIENNIO 2026-27-28)

**Oggetto:** Manutenzione aree verdi (sfalcio erba)

**Contratto:** CCNL Cooperative Sociali - Livello A2

**Configurazione:** 3 Unità Operative



## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

Voce di Costo	Importo Annuo (€)	Note di Dettaglio
A) Costo del Personale	€ 57.915,65	Basato su costo orario omnicomprensivo di € 21,28
B) Materiali e Smaltimento	€ 3.120,00	Carburante, filo decespugliatore, DPI, smaltimento
C) Bonifica Iniziale / Eventi	€ 2.800,00	Pulizia straordinaria una tantum e pre-eventi
D) Utile d'Impresa (10%)	€ 6.383,57	Calcolato su (A+B+C) come margine operativo
E) Oneri Sicurezza (DUVRI)	€ 1.120,00	Costi specifici sicurezza non soggetti a ribasso
<b>TOTALE BASE D'ASTA</b>	<b>€ 70.219,22</b>	Importo complessivo (IVA inclusa)
F) IVA 22% (B+C+D+E)	€ 2.953,18	Iva su (B+C+D+E)
imprevisti	€ 707,60	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 75.000,00</b>	Importo complessivo (IVA inclusa)

### SCHEDA TECNICA OPERATIVA (RIEPILOGO ORE)

Il seguente schema descrive la forza lavoro effettiva garantita dal budget sopra esposto:

- **Monte ore totale di cantiere:** 907,20 ore annue.
- **Addetti impiegati:** 3 unità part-time.
- **Impegno per singolo operatore:**
  - ✓ Settimanale: 6 ore.
  - ✓ Mensile: 25,2 ore medie.
  - ✓ Annuale: 302,40 ore.

### PIANO DI DISTRIBUZIONE MENSILE (MONITORAGGIO BUDGET)

Mese	Personale (A)	Materiali (B)	Bonifiche (C)	Utile/Sicur. (D+E)	IVA 22% (B+C+D+E)	TOTALE IVATO
<b>Gennaio</b>	€ 1.608,77	€ 30,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 52,45	<b>€ 1.899,65</b>
<b>Febbraio</b>	€ 1.608,77	€ 30,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 52,45	<b>€ 1.899,65</b>



## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

<b>Marzo</b>	€ 1.608,77	€ 100,00	€ 400,00	€ 208,43	€ 155,85	<b>€ 2.473,05</b>
<b>Aprile</b>	€ 1.608,77	€ 150,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 78,85	<b>€ 2.046,05</b>
<b>Maggio</b>	€ 1.608,77	€ 180,00	€ 200,00	€ 208,43	€ 129,45	<b>€ 2.326,65</b>
<b>Giugno</b>	€ 1.608,77	€ 150,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 78,85	<b>€ 2.046,05</b>
<b>Luglio</b>	€ 1.608,77	€ 100,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 67,85	<b>€ 1.985,05</b>
<b>Agosto</b>	€ 1.608,77	€ 80,00	€ 333,34	€ 208,43	€ 136,80	<b>€ 2.367,34</b>
<b>Settembre</b>	€ 1.608,77	€ 100,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 67,85	<b>€ 1.985,05</b>
<b>Ottobre</b>	€ 1.608,77	€ 60,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 59,05	<b>€ 1.936,25</b>
<b>Novembre</b>	€ 1.608,77	€ 30,00	€ 0,00	€ 208,43	€ 52,45	<b>€ 1.899,65</b>
<b>Dicembre</b>	€ 1.608,78	€ 30,00	€ 0,00	€ 208,46	€ 52,47	<b>€ 1.899,71</b>
<b>TOT. ANNO</b>	<b>€ 19.305,22</b>	<b>€ 1.040,00</b>	<b>€ 933,34</b>	<b>€ 2.501,19</b>	<b>€ 984,37</b>	<b>€ 24.764,13</b>

### PIANO DI DISTRIBUZIONE TRIENNALE (MAGGIO 2026 - APRILE 2029)

Periodo	Personale (A)	Mat. + Bonifiche (B+C)	Utile + Sicur. (D+E)	IVA 22% (B+E)	TOTALE IVATO
<b>Maggio '26 - Dicembre '26</b> (8 mesi)	€ 12.870,16	€ 1.312,23	€ 1.667,44	€ 655,53	<b>€ 16.505,36</b>
<b>Gennaio '27 - Dicembre '27</b> (12 mesi)	€ 19.305,22	€ 1.973,44	€ 2.501,19	€ 984,42	<b>€ 24.764,27</b>
<b>Gennaio '28 - Dicembre '28</b> (12 mesi)	€ 19.305,22	€ 1.973,44	€ 2.501,19	€ 984,42	<b>€ 24.764,27</b>
<b>Gennaio '29 - Aprile '29</b> (4 mesi)	€ 6.435,05	€ 661,12	€ 833,75	€ 328,81	<b>€ 8.258,73</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>€ 57.915,65</b>	<b>€ 5.920,23</b>	<b>€ 7.503,57</b>	<b>€ 2.953,18</b>	<b>€ 74.292,63</b>

Le somme necessarie per la copertura finanziaria del servizio provengono da fonti di finanziamento dell'Ente.

L'importo definitivo sarà rideterminato in funzione del periodo effettivo di affidamento. Qualora l'avvio sia posticipato, pertanto, l'importo sarà riproporzionato. L'importo esatto corrisponde all'impegno assunto nella Determinazione di affidamento del servizio e verrà comunicato alla Ditta prima dell'avvio delle attività.

Ai sensi dell'art. 108 comma 9 del D. Lgs. n. 36/2023 l'operatore economico dovrà indicare nell'offerta i costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, che devono essere congrui rispetto all'entità e alle caratteristiche del servizio oggetto dell'appalto.

L'offerta economica dovrà essere corredata da una scheda, elaborata in autonomia dalla ditta, che evidenzia l'analisi dell'offerta economica contenente le giustificazioni relative alle voci di spesa che concorrono alla formazione dell'importo complessivo.

Nel prezzo complessivo si intendono interamente compensati dal Comune all'aggiudicatario tutti i servizi, le prestazioni del personale, le spese ed ogni altro onere, espresso e non dal presente Capitolato, inerente e conseguente al servizio di cui trattasi.

### Modalità di affidamento e criterio di aggiudicazione dell'appalto:



Il presente appalto verrà affidato mediante trattativa diretta ai sensi dell'art. 50, comma 1 lett. b) del D. Lgs. n. 36/2023 previa individuazione di un OE nel rispetto della disciplina del principio di rotazione di cui all'articolo 49 del d.lgs. 36/2023, come successivamente integrato e modificato dal d.lgs. 209/2024,

## **ART. 8 CONDIZIONI GENERALI DI SERVIZIO**

La Ditta Appaltatrice dovrà svolgere il servizio con proprie risorse umane e strumentali: nessun rapporto di subordinazione verrà ad instaurarsi tra il Comune di Ossi e il personale della ditta appaltatrice. L'esecuzione del servizio è subordinata all'osservanza di tutti i patti, oneri e condizioni stabiliti nel presente capitolato.

Il servizio si deve svolgere secondo le seguenti modalità e obblighi.

L'affidatario deve provvedere alla comunicazione della sede amministrativa presso la quale saranno comunicati e notificati tutti gli atti e/o avvisi di qualunque natura potessero occorrere.

I servizi oggetto del presente capitolato devono essere gestiti dall'affidatario a proprio rischio e con autonoma organizzazione.

L'affidatario è responsabile della corretta esecuzione delle disposizioni e prescrizioni impartite con il presente capitolato.

Tutti gli oneri ed i rischi relativi alle attività oggetto del contratto sono a carico dell'affidatario e sono remunerati con il compenso erogato dall'Amministrazione Comunale e gli introiti derivanti dalla gestione del servizio biglietteria.

L'affidatario si obbliga ad osservare, nell'esecuzione delle prestazioni contrattuali, tutte le norme e tutte le prescrizioni tecniche e di sicurezza in vigore, nonché quelle che dovessero essere emanate successivamente alla stipula del contratto.

L'affidatario, durante la gestione dei servizi oggetto del presente capitolato, è responsabile della salute e dell'incolumità psicofisica dei propri dipendenti, dei collaboratori, dei volontari, degli utenti e di terzi coinvolti nel servizio, nonché dei rischi di infortunio o inquinamento, in ottemperanza a quanto stabilito dal D. Lgs. n. 81/2008 e s.m.i. e delle altre normative di settore.

## **ART. 9 RESPONSABILITA' PER DANNI A PERSONE O COSE**

L'affidatario sarà responsabile, civilmente o penalmente, dei danni che, per fatto suo o dei suoi operai od agenti, o per difetto nella buona esecuzione delle opere e delle normali previdenze ad esse attinenti, potessero venire arrecati alle persone ed alle cose, sia di proprietà della SA, sia di altri Enti o privati.

Resta esclusa per la SA ogni responsabilità od onere a tale riguardo.

L'affidatario si impegna a predisporre, prima e durante l'esecuzione dei lavori, ogni accorgimento per impedire l'accesso del pubblico all'area interessata e per evitare danni a persone e cose presenti anche nelle adiacenze, impiegando macchine ed attrezzature sicure, personale esperto e secondo le specifiche esigenze, i transennamenti, i cartelli di avviso, la sorveglianza ed ogni altra idonea misura, impartita dal direttore di cantiere nominato dalla Ditta stessa, che si assume la diretta responsabilità derivante da qualsiasi eventuale danno a cose o persone.

## **ART. 10 – FATTURAZIONE E PAGAMENTI**

L'aggiudicatario deve presentare all'inizio di ogni mese la fattura relativa al servizio fornito nel mese precedente.

La liquidazione delle fatture è condizionata alla regolarità dell'avvenuto versamento dei contributi previdenziali e assistenziali obbligatori per legge (acquisizione del DURC).



L'aggiudicataria è tenuta, mensilmente, in concomitanza con la presentazione della fattura, a presentare relazione dettagliata recante: foglio rendicontazione oraria, con specifiche relative ai dati degli operatori assunti, i giorni e le ore lavorate, il numero di accessi e il numero di attività proposte e realizzate.

## ART. 11 – VIGILANZA SULLA ESECUZIONE E CONTROLLO DELLA QUALITA'

L'aggiudicatario gestisce i servizi di cui al presente capitolato nell'interesse del Comune di Ossi e, pertanto, è riservata al Comune di Ossi, anche a tutela della propria immagine, la puntuale verifica dell'adempimento delle prestazioni e della corretta conduzione dei servizi e delle attività connesse. Il Comune di Ossi verifica che i servizi vengano svolti con la massima diligenza ed attenzione e procede ad una costante valutazione dell'idoneità e professionalità degli addetti ai servizi.

Le operazioni di controllo verranno effettuate da personale dell'Amministrazione comunale appositamente designato dalla Responsabile del Settore Socio Culturale, che ha libero accesso alle strutture in cui si svolgerà il servizio.

La ditta affidataria si impegna a collaborare con l'Amministrazione comunale nello svolgimento delle rilevazioni di gradimento del servizio da parte dei visitatori, predisponendo modelli di questionari di gradimento e curandone la distribuzione e la raccolta, nonché predisponendo i relativi report, da inoltrare periodicamente al Comune di Ossi.

Le operazioni manutentive sul verde dovranno essere differenziate a seconda dei casi con particolare attenzione a seconda del campo di attività.

Potranno a tal riguardo identificarsi degli ambiti di lavoro con diversa graduazione del livello di attenzione al rischio di danneggiamento monumentale, per esempio:

### **Basso rischio:**

Cura delle specie piantumate con potatura delle fronde;

Pulizia e manutenzione delle aree a ridosso di zone sistemate con opere artificiali (es. percorsi di visita); tosatura dei tappeti erbosi;

Sagomatura di cespugli e siepi.

### **Rischio medio:**

Diserbo sfalcio e taglio delle specie infestanti poste in prossimità di strutture monumentali, sia in modalità manuale che con mezzi meccanici.

### **Rischio alto:**

Bonifica di zone compromesse non sottoposte ad indagine archeologica;

Eliminazione con sistemi stratigrafici di specie infestanti insediate in sepolcreti, murature, crepe della roccia, etc;

Eliminazione con diserbanti chimici di specie insediate a ridosso di tombe, in prossimità di intonaci, decori, etc;

Gli interventi dovrebbero essere programmati secondo un piano di monitoraggio della crescita del verde in rapporto allo stato di conservazione delle parti archeologiche, il metodo operativo atteso dovrebbe permettere un costante controllo che consenta di predisporre la documentazione utile a verificare le azioni del programma complessivo di manutenzione.

## ART. 12 – GARANZIE

A garanzia dell'esatta e puntuale esecuzione di tutti gli adempimenti derivanti dal presente capitolato, nonché del risarcimento di danni derivanti dall'inadempimento delle obbligazioni in esso previste, l'aggiudicatario dovrà costituire all'atto della stipulazione del contratto, apposita garanzia definitiva, in misura pari al 10% dell'importo netto contrattuale, secondo le modalità previste dall'art. 117 del D. Lgs. 36/2023.



## **ART. 13 – CONTRATTO**

Il contratto disciplinante l'espletamento del servizio, di cui al presente Capitolato, verrà stipulato ai sensi e secondo le modalità previste all'art. 18, del Codice dei Contratti.

Le spese per eventuale registrazione del contratto sono a carico della Ditta Appaltatrice.

È espressamente stabilito che l'intervenuta aggiudicazione non vincherà la stazione appaltante, se non dopo la stipulazione del contratto, previa effettuazione delle necessarie verifiche circa la documentazione prodotta e dichiarazioni rese in sede di gara. L'offerta vincola, invece, immediatamente la Ditta aggiudicataria per 180 giorni, decorrenti dalla data di scadenza fissata per la ricezione dell'offerta medesima.

## **ART. 14 – DIVIETO DI CESSIONE DEL CONTRATTO E DI CREDITO, SUBAPPALTO**

È fatto divieto alla Ditta Appaltatrice cedere il contratto, in tutto o in parte, il servizio senza il consenso e la formale approvazione dell'Amministrazione Comunale, pena l'immediata rescissione del contratto e la conseguente rivalsa dei danni subiti.

È altresì vietato cedere in tutto o in parte i crediti derivanti dall'avvenuta esecuzione del servizio, senza l'espressa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Non è consentito il subappalto.

## **ART. 15 – SPESE, IMPOSTE, TASSE**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna esclusa, inerenti e conseguenti alla gara, alla stipulazione, alla scritturazione, ai bolli ed alla eventuale registrazione del contratto di affidamento del servizio, se dovuti, ivi comprese le sue variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico dell'aggiudicatario.

## **ART. 16 – PENALI**

La Ditta affidataria, nell'esecuzione del servizio, ha l'obbligo di uniformarsi a tutte le disposizioni di legge concernenti il servizio stesso e di rispettare tutte le disposizioni previste nel presente capitolato.

Ove non si attenga a tutti gli obblighi, ovvero violi, comunque le disposizioni previste nel presente capitolato, oltre a incorrere nella possibilità di risoluzione del contratto, di cui al successivo art. 20, è tenuto al pagamento delle seguenti penalità:

- € 125,00 per irregolarità e ritardi di lieve entità nell'espletamento del servizio;
- € 150,00 per ogni giornata di mancata effettuazione del servizio;
- € 500,00 per violazione obblighi in materia di rapporto di lavoro e sicurezza sul luogo di lavoro;
- € 500,00 per non ottemperanza tempestiva alla eliminazione delle disfunzioni e inconvenienti segnalati, nonché per reiterate segnalazioni verso lo stesso operatore;
- € 200,00 per la mancata realizzazione di un progetto/laboratorio/offerta migliorativa proposto in sede di offerta tecnica, che non sia addebitabile all'Amministrazione Comunale;
- € 200,00 per ogni assenza di personale ingiustificata;
- € 250,00 mancata presentazione delle relazioni di cui all'art. 6 – lett. H.

L'applicazione delle penalità deve essere preceduta da regolare contestazione dell'inadempienza, alla quale la Ditta affidataria avrà facoltà di presentare le sue controdeduzioni entro e non oltre 10 gg. dalla notifica della contestazione.

Rimane in ogni caso riservato al Comune il diritto di pretendere il risarcimento del danno subito, non escluso il rimborso degli oneri per aver dovuto ricorrere a prestazioni di terzi. In ogni caso, a fronte



## Comune di Ossi

Città Metropolitana di Sassari

Settore II Socio assistenziale, scolastico, cultura e sport



Progetto di Servizio art. 41 co.12 D.Lgs 36/2023

di gravi inadempienze, tali da ledere la regolarità e continuità del servizio, l'Amministrazione Comunale, fatto salvo il risarcimento dei danni morali e materiali, potrà risolvere anticipatamente il contratto ai sensi del successivo art. 20.

Per altri casi di inadempienze non sopra compresi e in considerazione della particolare gravità dell'inosservanza, il Comune si riserva di applicare ulteriori penalità, a suo giudizio insindacabile, da un minimo di € 250,00 a un massimo di € 1.000,00.

Il totale delle penali applicate non potrà superare il 10% dell'ammontare complessivo del contratto. Qualora oggettivi inadempimenti alle condizioni contrattuali giustificino le ripetute applicazioni delle suddette penali, oltre tale limite si procederà alla risoluzione del contratto a danno dell'aggiudicatario.

### ART. 17 – RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

In relazione al procedimento relativo al rapporto contrattuale disciplinato da questo capitolato speciale, ai sensi dell'art. 272 del D. P.R: 207/2010 e dall'art. 8 della L. 241/90, si comunica che:

- L'Amministrazione competente è il Comune di Ossi;
- L'oggetto del procedimento è la bonifica infestanti, manutenzione del verde e guardiania delle aree archeologiche (Sito UNESCO) del Comune di Ossi;
- La Responsabile del procedimento è la Responsabile del settore II Socio-assistenziale Scolastico, Cultura e sport Geom. Manuela Masia;
- La Responsabile per l'esecuzione del contratto: è la Responsabile del settore II Socio-assistenziale Scolastico, Cultura e sport Geom. Manuela Masia;

### CONCLUSIONI

In sintesi, il programma di interventi descritto garantisce una gestione efficiente e costante delle aree archeologiche del Comune di Ossi, assicurando standard di sicurezza e decoro adeguati al prestigio di un sito candidato UNESCO.

L'integrazione tra pulizia d'urto e manutenzione ordinaria permette di mitigare i rischi eliminando le cause di degrado biologico alle strutture ipogee e minimizzando il pericolo di incendi estivi; Garantire la fruibilità mantenendo i percorsi di accesso e i monumenti sempre visibili e accessibili per studiosi e visitatori;

Ottimizzare le risorse attraverso un monitoraggio periodico che consente di intervenire tempestivamente sulle criticità, riducendo la necessità di futuri e costosi interventi di restauro straordinario.

Il servizio si qualifica, quindi, come lo strumento operativo necessario per preservare l'integrità del paesaggio storico e supportare le strategie di valorizzazione turistica e culturale intraprese dall'Amministrazione.

**II RUP**

**f.to Manuela Masia**