



COMUNE DI GUSPINI

SETTORE AMMINISTRATIVO

SERVIZIO PUBBLICA ISTRUZIONE, BENI E ATTIVITÀ CULTURALI, SPORT, TURISMO

ALLEGATO __

AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO INTEGRATO DI GESTIONE, FRUIZIONE E VALORIZZAZIONE DEL COMPENDIO MINERARIO DI MONTEVECCHIO RELAZIONE TECNICO – ILLUSTRATIVA

1. OGGETTO

L'affidamento ha per oggetto la concessione del Servizio integrato di gestione, fruizione e valorizzazione del compendio minerario di Montevecchio (CPV 92520000-2 Servizi di musei, di salvaguardia di siti ed edifici storici e servizi affini).

Inserita a pieno titolo nei siti di eccellenza del turismo minerario in Sardegna, Montevecchio rappresenta il volano potenziale dei flussi turistici che ruotano intorno al Comune di Guspini. La possibilità di visita guidata di almeno quattro percorsi offre un prodotto di elevata qualità il cui valore aggiunto è rappresentato dal racconto che ne sottende la fruizione e dal legame strettissimo che lega la miniera alla cultura locale degli ultimi due secoli e che emerge pervasivamente in tutta l'area che dalla piana del Campidano arriva alla costa arburese.

Fatto salvo l'attrattore, lo sviluppo turistico di Montevecchio passa quindi per i servizi che il territorio è/sarà in grado di offrire: quelli strettamente legati alla fruizione del prodotto inclusi i servizi ricettivi e di ristorazione e quelli trasversali legati all'intensità della vita turistica diurna e notturna, all'offerta culturale legata

COMUNU DE GUSPINI

PROVINTZIA DE SU
SUD SARDIGNA



COMUNE DI GUSPINI

PROVINCIA DEL SUD SARDEGNA
Via Don Giovanni Minzoni, 10
09036 GUSPINI (SU)
Centralino: 07097601 - Fax: 070970180
protocollo@pec.comune.guspini.su.it
www.comune.guspini.su.it

SETTORE AMMINISTRATIVO

Servizio Pubblica Istruzione, Beni e Attività
Culturali, Sport, Turismo
Tel. 0709760120
pubblicaistruzione@comune.guspini.su.it
cultura@comune.guspini.su.it
biblioteca@comune.guspini.su.it
sport@comune.guspini.su.it
turismo@comune.guspini.su.it

Responsabile del Servizio
Dott.ssa Gigliola Fanari
Responsabile del procedimento
Dott.ssa Sara Ruggeri
Redattore
Dott.ssa Sara Ruggeri



a eventi e spettacoli, alla possibilità di acquistare souvenir, oggetti di artigianato, prodotti enogastronomici.

Attualmente la domanda legata alle visite musealizzate è attestata intorno ai 10.000 visitatori paganti (10.606 il consuntivo 2019 mentre il 2020 e il 2021 non sono significativi in quanto falsati dalla pandemia da Covid-19) distribuiti in evidente stagionalizzazione e significativamente rappresentata da visitatori individuali. Nel 2022 il compendio è stato aperto al pubblico nel periodo luglio-dicembre e ha emesso biglietti per 4.511 visitatori (registrando un calo di circa il 30% dei visitatori riferiti allo stesso periodo del 2019 e pertanto al periodo pre Covid).

2. DURATA

La durata della concessione è stabilita in 1 anno, salvo risoluzione anticipata per inadempienza del concessionario nei casi previsti dal presente capitolato. Alla scadenza del termine di cui sopra il rapporto tra l'Ente e il concessionario si intende automaticamente risolto.

L'Amministrazione si riserva la possibilità eventuale di rinnovare la durata della concessione, agli stessi patti e condizioni, di 6 mesi in 6 mesi, per ulteriori 12 (dodici) mesi, per un totale di 2 anni complessivi.

3. FINALITÀ

Obiettivi Generali: obiettivi generali sono la tutela, la valorizzazione e la fruizione pubblica del compendio Minerario di Montevecchio.

Il presidio di un luogo di cultura è la base per lo sviluppo di un territorio.

La mancanza di cura, la disattenzione, l'errata convinzione che ciò che oggi è in buono stato di conservazione lo sarà per sempre, porta irrimediabilmente alla perdita degli artefatti e con loro al loro portato valoriale di conoscenze, ricordi abitudini e infine al crollo della frequentazione locale e turistica.

La nota teoria delle finestre rotte non fa eccezione rispetto al tema della cultura e il degrado si aggiunge al degrado, l'assenza di cure è l'anticamera per l'oblio e un primo passo per la vandalizzazione e la trafugazione di quello che rimane.

È chiaro, a questo punto, come sia fondamentale affidare la gestione del compendio minerario di Montevecchio con la finalità che non sia unicamente quella di far far cassa con i visitatori (nella visione più brutalmente materiale) o di offrire una opportunità di lavoro (in una visione più ecologica ma non meno riduttiva) a giovani e/o esperti imprenditori del settore.

L'affidamento di Montevecchio è un'azione dovuta per garantire a Montevecchio il suo stesso futuro, significa contribuire ad evitare la definitiva scomparsa degli edifici, a mantenerne viva la componente immateriale di conoscenza, ad inserirlo nell'immaginario collettivo come luogo di impulso di attività di ampia natura che partano dalla cultura in senso stretto fino a farsi motore di un'economia sostenibile la cui vocazione da tempo viene evocata in Sardegna



ma che il più delle volte naufraga in discorsi autoreferenziali e privi della necessaria ricaduta pratica.

La miniera di Montevecchio ha già dimostrato la capacità di adattamento e di riconversione nei tempi bui del conflitto mondiale, quando l'estrazione del minerale piombo-zincifero in crisi ha costretto alla riconversione in produzione di oggetti di uso comune (dalle forchette al lucido da scarpe). Oggi quella stessa miniera, oltre al naturale utilizzo quale parco musealizzato, si pone come uno spazio per eventi/concerti, luogo di incontro, di produzione artigiana ed enogastronomica.

La presenza attiva dell'uomo e la relativa cura dei luoghi è l'unica strada per garantire un futuro alla miniera sia in termini fisici, fatti di architetture, oggetti, spazi, che culturali, in cui offrire, a chi se ne voglia fare carico, un'opportunità di business che possa invertire la metafora delle finestre rotte in un nuovo racconto tutto al positivo.

La finalità è quindi quella di riportare nel centro minerario non solo il diretto concessionario del servizio, ma anche quelle attività complementari che fanno di un borgo semi abbandonato un luogo nuovamente attivo nonché un luogo di turismo sostenibile, lontano dai grandi circuiti di massa ma in grado di auto sostenersi e svilupparsi nelle sue molteplici peculiarità (minerarie, ambientali, floro-faunistiche, artigianali, gastronomiche e molto altro).

4. TIPOLOGIA DI PRESTAZIONI

La concessione del servizio riguarderà le seguenti prestazioni minime, incluse nel valore della concessione, principali (PP) o secondarie (PS):

- a) apertura, chiusura dei siti e degli spazi (PP)
- b) sorveglianza e custodia dei siti e degli spazi con gestione dei sistemi d'allarme e intervento in caso di attivazione degli stessi (PP)
- c) biglietteria (PP)
- d) informazioni turistiche anche in lingua straniera oltre che in italiano (PP)
- e) apertura su prenotazione (PP)
- f) accoglienza, assistenza e informazioni al pubblico (PP)
- g) visite guidate e percorsi di visita (PP)
- h) guardaroba/custodia borse e attrezzature dei visitatori (PP)
- i) pulizia dei locali, degli arredi e delle attrezzature presso il Compendio di Montevecchio (PS)
- j) stampa, progettazione e distribuzione materiale promozionale e didattico-divulgativo (PP)



- k) Organizzazione iniziative culturali e turistiche in occasione della Giornata delle miniere (PP)
- l) disponibilità a spostarsi da un sito all'altro con proprio mezzo (PP);
- m) Il concessionario dovrà inoltre garantire, su richiesta dell'Amministrazione:
 - 1. l'apertura vigilata gratuita dei siti per **15 h/semestre** (con possibilità di cumulo) senza ulteriori costi aggiuntivi per l'effettuazione di servizi video e/o fotografici patrocinati dall'Amministrazione, apertura in occasione di eventi particolari di rilevanza culturale, commerciale e/o turistica, sopralluoghi o esigenze di varia tipologia. Detti servizi, in caso di necessità, potranno riguardare anche siti culturali comunali non ricompresi nel compendio minerario di Montevecchio ma ubicati nel centro urbano (Es. Casa Murgia, Montegranatico). Tali ore saranno stabilite dall'Amministrazione che si premurerà di comunicarlo alla società con preavviso di 5 giorni;
 - 2. l'apertura e la sorveglianza del Palazzo della Direzione in occasione di matrimoni civili, ivi celebrati, autorizzati dall'Amministrazione (compresi servizi accessori: apertura e sorveglianza per sopralluoghi preliminari, allestimento locali, brindisi e servizio fotografico nei casi previsti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 28/2014), senza pretendere alcun onere aggiuntivo. In tali occasioni l'Amministrazione potrà richiedere tali servizi anche con un preavviso di 5 giorni senza che il concessionario possa avere nulla da eccepire.
 - 3. l'accesso ai siti per servizi video e servizi fotografici, matrimoniali e non, preventivamente autorizzati dall'Amministrazione che detiene i diritti delle immagini. In tal caso la ditta introiterà direttamente dal richiedente (nei casi previsti dalla Deliberazione della Giunta Comunale n. 28/2014) la somma di € 50,00 per la 1^a ora e € 30,00 per le ore dopo la prima di servizio e verserà il 10% dell'introito all'Amministrazione, trattenendo la quota del 90%. E' esclusa la richiesta di pagamento del servizio fotografico della durata di circa un'ora agli sposi che celebreranno il matrimonio



presso il Palazzo della Direzione, in riferimento ai quali il pagamento è corrisposto direttamente all'Ente, salvo differente disposizione. Detto onere per il concessionario è stato quantificato nell'importo della concessione (si rimanda al precedente comma).

4. l'apertura e la sorveglianza del piano terra del Palazzo della Direzione in occasione di brevi brindisi matrimoniali della durata di circa un'ora (con celebrazione in luogo diverso dalla Direzione). In tal caso la ditta introiterà direttamente dal richiedente la somma di € 200,00 e verserà il 10% dell'introito all'Amministrazione, trattenendo la quota del 90%. In tali occasioni l'Amministrazione potrà richiedere tali servizi anche con un preavviso di tre giorni lavorativi senza che il concessionario possa avere nulla da eccepire.
5. l'apertura e la sorveglianza dei siti oggetto di concessione in occasione di visite guidate organizzate da soggetti terzi (es. guide turistiche *freelance*) e concordate con il concessionario, in riferimento alle quali dovrà essere comunque indicato nella promozione il logo Miniera Montevecchio. In tal caso la ditta introiterà direttamente dal richiedente la somma spettante per la vendita dei biglietti oltre all'importo di € 50,00 per la 1^a ora e € 30,00 per le ore dopo e verserà il 10% dell'introito complessivo all'Amministrazione, trattenendo la quota del 90%.

L'Amministrazione si riserva il diritto di concedere in occasione di manifestazioni culturali o particolari ricorrenze (fino a 3 per anno) a carattere locale, regionale, nazionale e interregionale (come "la Settimana della Cultura" del MiBAC, la Giornata delle Miniere) l'ingresso gratuito su tutti i siti o anche su parte di essi ovvero l'applicazione di riduzioni sul costo del biglietto senza che nasca alcuna rivendicazione economica da parte del concessionario. L'Amministrazione può inoltre riservarsi il diritto di consentire l'accesso gratuito, negli orari ordinari di apertura, per motivi di interesse dell'Ente, a studiosi o ad altri visitatori fino a 15 ingressi per 12 mesi, anche cumulabili con eventuali rinnovi/opzioni, senza alcuna rivendicazione economica da parte del concessionario.



In occasione di interventi volti alla manutenzione straordinaria degli edifici del compendio, i siti o parte di essi potranno essere esclusi dalla concessione del servizio per incompatibilità con la fruizione turistica.

In occasione di particolari eventi che hanno luogo nei siti oggetto della concessione, parte dei luoghi oggetto dei percorsi ordinari potranno essere ridotti, ovvero concessi anche a terzi da parte dell'Amministrazione ovvero dalla stessa gestiti direttamente, con possibile sospensione, ove non compatibile del servizio di visita guidata:

1. Sagra del Miele
2. Monumenti aperti
3. Giornata Europea del Patrimonio
4. Giornata Regionale di Incontro dei minatori
5. Campionato regionale MTB
6. Rally Parco Geominerario
7. Estate guspinese
8. Eventi non programmabili di carattere locale, regionale e nazionale.

5. PROGETTO

In sintesi il progetto sarà così articolato:

Destinatari: popolazione locale, turisti e visitatori italiani e stranieri, studiosi, scolaresche.

Attività: La fruizione del compendio minerario rappresenta l'attività principale della concessione, il concessionario deve svolgere le seguenti attività principali: apertura al pubblico mediante visita guidata, sorveglianza, promozione, bigliettazione, pulizia.

Orari e giorni per lo svolgimento del servizio: Il concessionario dovrà garantire le seguenti aperture minime. Periodo aprile - settembre (alta stagione): tutti i sabati (3 ore) e tutte le domeniche oltre ai festivi (6 ore). Periodo ottobre - marzo (bassa stagione): tutte le domeniche (3 ore) oltre a ai festivi (3 ore).

Dovrà inoltre essere garantito il servizio di apertura su prenotazione per tutta la durata della concessione, anche per singoli percorsi di visita, per scolaresche e gruppi di almeno 10 persone.

Il concessionario potrà inoltre estendere l'apertura per ulteriori giornate/fasce orarie in base ai flussi turistici e a sue autonome valutazioni.

Risorse impegnate:

- Guide turistiche



- Operatori biglietteria/ sorveglianza/assistenza

- Addetto pulizie

Luoghi di svolgimento del servizio: il servizio dovrà svolgersi presso Montevecchio, nel borgo di Gennas e nei cantieri di Levante. I siti interessati sono i seguenti: Ex Mensa impiegati, Palazzo della Direzione, Cantiere S. Antonio, Cantiere Piccalinna, Cantiere Officine Meccaniche, Galleria Anglosarda.

Il locale **Ex Mensa** impiegati è sede di seggio elettorale, in caso di elezioni, l'intero immobile non sarà nella disponibilità del concessionario per tutto il tempo necessario all'allestimento del seggio, alle votazioni e al disallestimento. Le attrezzature della S.A. ivi presenti saranno messe nella disponibilità del seggio elettorale e delle forze dell'ordine. Il servizio biglietteria/info point sarà sospeso, salvo diversa valutazione da parte del concessionario.

La **Galleria Anglosarda**, per le sue peculiari caratteristiche potrebbe essere non fruibile in alcuni periodi dell'anno a causa delle copiose infiltrazioni di acqua piovana o interventi manutentivi.

Si prevede, per il concessionario, la possibilità di chiedere all'Amministrazione la disponibilità di ulteriori immobili/siti nella disponibilità dell'Ente (es. Casa Murgia, Montegratico) per l'ampliamento della propria offerta di visita turistica. In detto caso gli oneri di apertura, pulizia ecc. saranno interamente a suo carico.

6. MODALITÀ ORGANIZZATIVA

I siti possono essere fruiti mediante visita guidata da svolgersi entro gli orari di apertura del compendio, ovvero mediante la realizzazione di percorsi di visita da svolgersi in autonomia.

L'aggiudicatario dovrà provvedere alla vendita dei biglietti d'ingresso secondo il tariffario approvato dall'Amministrazione Comunale ed effettuare il versamento mensile alla Tesoreria comunale degli incassi sui biglietti venduti, nella parte spettante all'Amministrazione.

Attualmente sono attuabili i seguenti percorsi:

1. Palazzina della Direzione
2. Percorso S. Antonio
3. Percorso Officine
4. Percorso Piccalinna
5. Percorso Anglosarda
6. Percorso Levante

Biglietto:

Un percorso a scelta tra 1-2-3-4:



Intero € 5

Ridotto € 3,5 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

Due percorsi a scelta tra 1-2-3-4:

Intero € 9

Ridotto € 6 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Ridotto scuole Guspini € 2

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

Tre percorsi a scelta tra 1-2-3-4:

Intero € 12

Ridotto € 8 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Ridotto scuole Guspini € 2

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

Quattro percorsi 1-2-3-4:

Intero € 14

Ridotto € 9,5 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

Percorso Anglosarda:

Intero € 12

Ridotto o in abbinata con almeno un altro percorso a scelta € 8 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

Percorso Levante:

Intero € 12

Ridotto o in abbinata con almeno un altro percorso a scelta € 9 (bambini 6-10 anni, gruppi min. 20 persone, over 65)

Esenti (bambini fino a 6 anni, disabili)

L'incasso derivante dalla vendita dei biglietti spetterà all'Amministrazione Comunale nella misura del 10% e al concessionario nella misura del 90%.

Il concessionario può proporre ulteriori percorsi e servizi a pagamento, ovvero proporre la modifica delle tariffe in vigore. Ogni modifica/aggiornamento delle tariffe dovrà essere approvato dalla Giunta Comunale. L'attivazione di qualunque servizio a pagamento dovrà essere autorizzato dall'Amministrazione che manterrà il diritto di ricevere il 10% degli introiti.



Il 10% dei proventi derivanti dalla vendita dei biglietti e dei servizi a pagamento, da versare all'Amministrazione, è volto a coprire i costi di gestione (energia elettrica, acqua, canone telefono, promozione, manutenzione, ecc) e, in ogni caso, all'incremento ed alla valorizzazione del patrimonio culturale, ai sensi dell'Art. 110 c. 4 del D. Lgs 42/2004 e ss.mm..

7. ONERI A CARICO DELL'ENTE

Sono a carico dell'Amministrazione comunale i costi derivanti dalle spese:

- a) per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (salvo che gli stessi non siano imputabili a incuria o negligenza della Ditta, in tal caso saranno decurtati eventuali oneri dalla cauzione);
- b) utenze di luce, acqua, costi fissi rete telefonica esistente a Montevercchio (eccezion fatta per gli oneri eccedente il canone fisso);
- c) manutenzione aree verdi e sfalcio erba;

Le risorse per lo svolgimento delle attività sopra citate provengono dal 10% degli incassi derivati dalla vendita dei biglietti (risorse a destinazione vincolata) e da ulteriori risorse stanziare sul Bilancio comunale.

8. VALORE PRESUNTO DELLA CONCESSIONE

L'importo complessivo presunto della concessione, necessario per la determinazione del valore globale, ammonta a complessivi € 222.000,00 comprensivo degli eventuali rinnovi e opzioni al netto di IVA così determinati:

- A) Importo 1 (un) anno € 110.000,00;
- B) 1° rinnovo 6 (sei) mesi € 55.000,00;
- C) 2° rinnovo 6 (sei) mesi € 55.000,00;
- D) servizi complementari aggiuntivi da affidare al concessionario ai sensi dell'Art. 63 c. 5 del D.Lgs 50/2016, in vigore del contratto, € 2.000,00;

Si precisa che il valore presunto della concessione è valutato tenendo conto delle presunte entrate dei biglietti (€ 55.000,00 in sei mesi), oltre ad eventuali rinnovi e opzioni.

In riferimento alle entrate derivanti dalla bigliettazione si specifica che l'importo è stimato come valore massimo, sulla base degli incassi degli anni 2019 e 2022, qualora il concessionario decidesse di aprire al pubblico per ulteriori giornate rispetto a quelle richieste dall'Amministrazione. Le entrate derivanti dalla vendita dei biglietti nei soli giorni di apertura obbligatoria sono stimate in € 23.773,28 (per un incasso medio giornaliero di € 552,87, su base semestrale luglio-dicembre).

Considerata la variabilità delle entrate derivante dai biglietti, in base ai flussi turistici, l'imposizione dei costi dei biglietti, nonché la possibilità per l'Ente di organizzare iniziative ad ingresso gratuito e/o iniziative che impediscano di fatto la fruizione dei siti, l'Ente riconosce al



concessionario la possibilità di utilizzare gli immobili interessati dal servizio, per attività di rilevanza economica ulteriori rispetto al servizio di fruizione turistica. In particolare, il concessionario potrà, previo ottenimento delle dovute autorizzazioni previste dalla normativa vigente in materia, avviare l'attività economica di somministrazione cibi e bevande presso gli spazi appositamente individuati e ubicati nei locali Sala Modelli ed Ex falegnameria.

Sarà cura del concessionario valutare l'eventualità di aperture aggiuntive, con ogni onere a suo carico, fermo restando il diritto ad incassare gli introiti derivanti dalla vendita dei biglietti per il 90% del totale.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott.ssa Sara Ruggeri

Il Responsabile del Servizio

Dott. ssa Gigliola Fanari