



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

---

*Bando di affidamento dell'immobile comunale "Ex Campeggio Torregrande" ubicato in Oristano – Borgata Marina di Torregrande, mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE ANCHE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1 comma 259 della L. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. 112/2008, a decorrere dal 01 ottobre 2021.*

---





## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

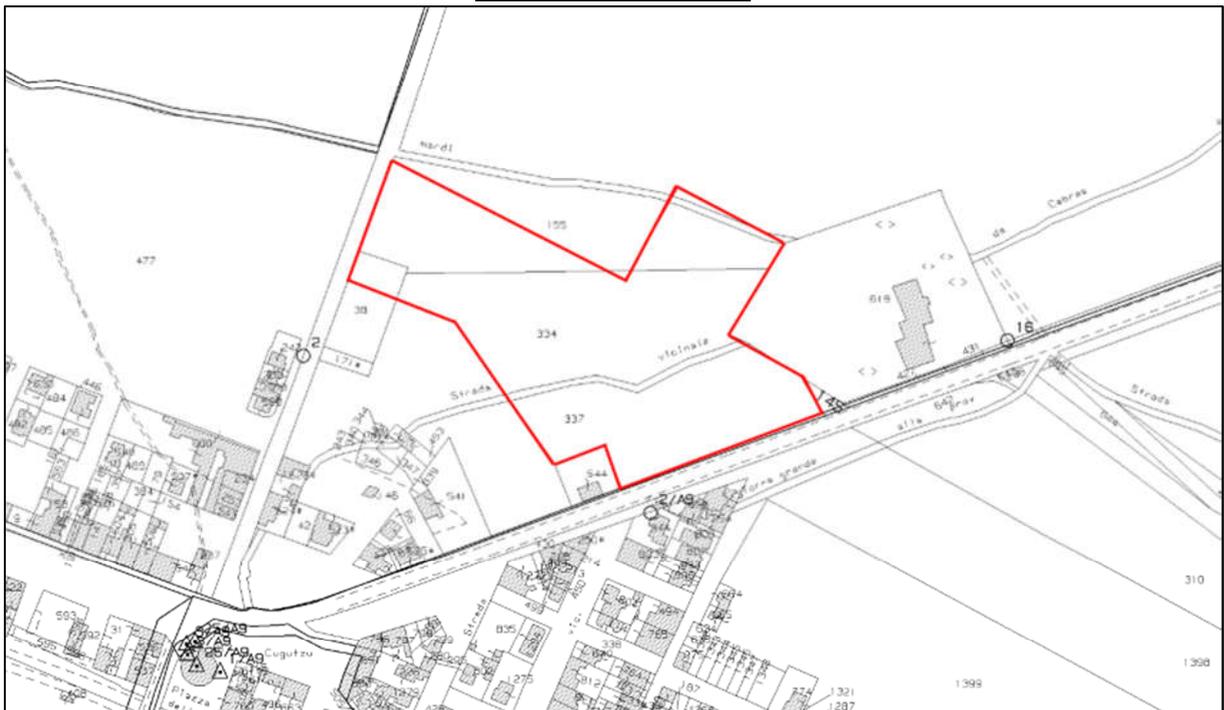
### **Articolo 1 - Ubicazione e descrizione del bene in concessione**

Il bene oggetto della presente concessione è l'immobile comunale denominato "Ex Campeggio Torregrande" – sito in Torregrande nella via Stella Maris – Strada Provinciale n. 1.

### INQUADRAMENTO TERRITORIALE

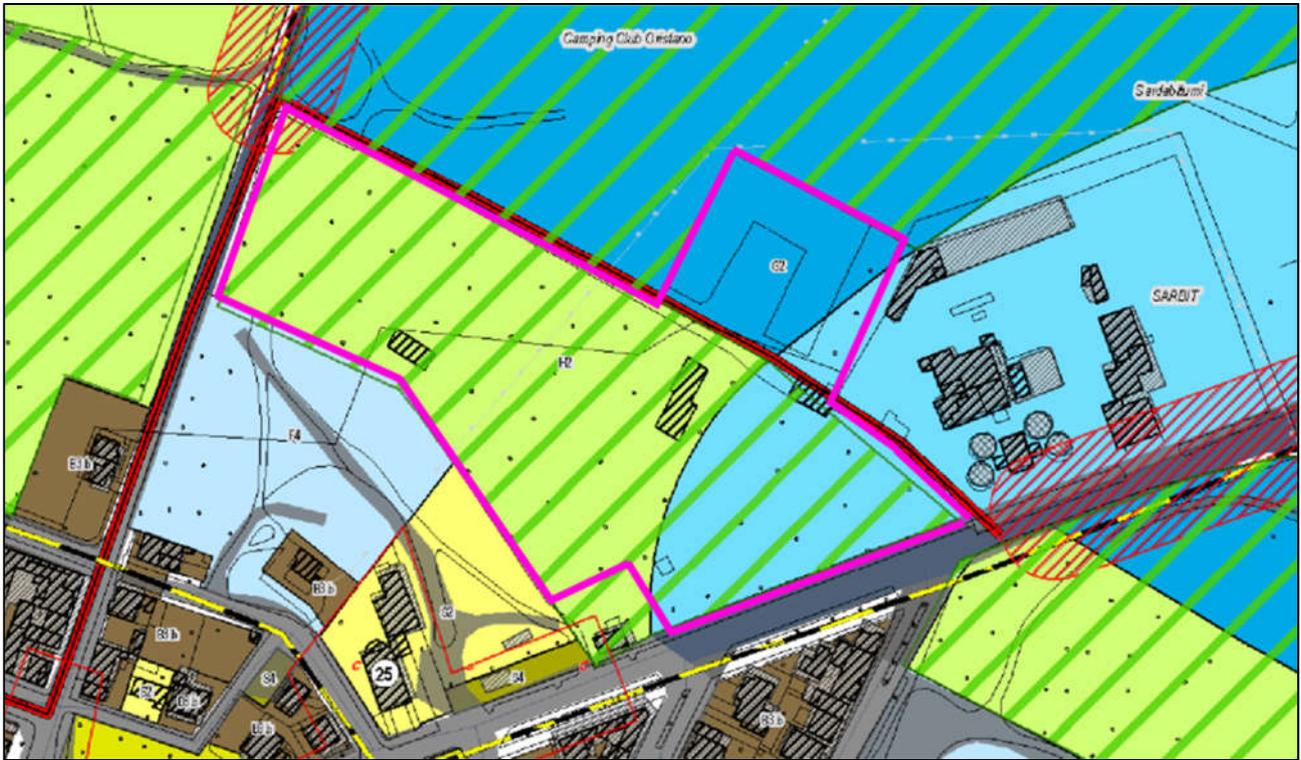


### ESTRATTO DI MAPPA





INQUADRAMENTO PUC



L'immobile è costituito da un'area a pineta localizzata all'ingresso della borgata marina di Torregrande, fra la via Stella Maris e la via Cristoforo Colombo, lungo la S.P. 1.

L'immobile risulta catastalmente individuato al Foglio 8 di Oristano, come parte dei Mappali nn. 149-155-334-337 e porzioni di strade vicinali, per una superficie catastale stimata in mq. 29000.

Il bene è inserito nel Piano Urbanistico Comunale e ricade nelle seguenti zone: area H2 – Zona di Pregio Paesaggistico; area G1\_1 – Attrezzature di servizio; area G2 – Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero.

Tale area risulta sottoposta a Vincolo paesaggistico per effetto del DAPI N.TPCU/19 DEL 06/04/1990: gli interventi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica. Ricade inoltre nelle terre soggette a uso civico, come da Decreto del Commissario Regionale agli Usi Civici n. 250 del 18/11/1939.

**L'immobile, attualmente in concessione quale Area Sosta Camper fino alla data del 15 settembre 2021, necessita di interventi di adeguamento/messa a norma, per la successiva fruizione in funzione dell'attività che si intende realizzare, secondo quanto meglio specificato nello stato di consistenza dei lavori, di cui all'All. A del presente bando, che vengono riportati di seguito a titolo puramente indicativo:**

- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto di approvvigionamento idrico;**
- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto fognario e collegamento alla rete urbana;**
- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto autoclave e dotazione riserva idrica;**
- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto elettrico;**
- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto antincendio;**
- **Recupero dei fabbricati esistenti o eventuali nuovi fabbricati, ove consentiti.**



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

### **Articolo 2 – Destinazione del bene**

Oggetto della concessione è il bene come individuato al precedente articolo 1 e la sua valorizzazione mediante riqualificazione tramite gli interventi edilizi ammissibili.

**Il bene, concesso in valorizzazione, dovrà essere destinato per tutta la durata della concessione con la finalità principale di area sosta camper connessa ad attività turistico-ricettive.**

### **Articolo 3 - Disciplina della concessione**

Concessione di valorizzazione, ex art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 richiamato dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

Il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della norma citata, sarà disciplinato dall'atto di concessione e dal presente bando, approvato con Determinazione dirigenziale n. \*\*\*\*\* del \*\*/\*\*/\*\*\*\*, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, salvo per via analogica quanto espressamente richiamato negli atti di gara, né le norme sulle locazioni commerciali.

**L'immobile è concesso in uso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori, manifeste e non manifeste, così come spettano al Comune di Oristano, in forza dei titoli e del possesso.**

**L'ottenimento delle concessioni/autorizzazioni/nullaosta comunque denominati necessari alla apertura della struttura, alla realizzazione degli interventi proposti in sede di gara e allo svolgimento delle attività restano in capo al concessionario, pertanto l'aggiudicazione della concessione non rappresenta impegno dell'amministrazione alla successiva approvazione del progetto il quale dovrà essere sottoposto dal concessionario al vaglio delle diverse amministrazioni nonché, nell'ambito dell'amministrazione procedente, al vaglio di settori diversi dal settore procedente.**

### **Articolo 4 - Canone di concessione**

Il canone di base annuale è stabilito in € 10.000,00 (euro diecimila/00), soggetto a rialzo come da offerta, non è soggetto ad IVA.

Il canone offerto dovrà essere, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato annualmente in misura pari al 75% (settantacinqueper cento) della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

Per i primi tre anni dalla stipula dell'atto di concessione di valorizzazione ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione delle opere in relazione ai lavori di adeguamento che dovranno essere effettuati, il canone sarà pari al 10% del canone annuo dovuto. Successivamente alla scadenza del suddetto periodo, non prorogabile in alcun modo, per tutta la durata della concessione il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale a cadenza annuale anticipata. Il pagamento della prima annualità in misura ridotta deve essere corrisposto contestualmente alla stipula dell'atto di concessione.

Non saranno imputati canoni in conto lavori né per lavori proposti in sede di gara né per quelli che eventualmente si rendessero in seguito necessari.

Il ritardo nei pagamenti comporterà l'applicazione automatica degli interessi di mora nella misura della percentuale in vigore al momento della loro quantificazione, a partire dal 1° giorno



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

successivo a quello di scadenza del termine di pagamento. Il mancato pagamento di 1 annualità costituirà titolo per la messa in mora del concessionario e per la decadenza del titolo concessorio. In tal caso l'amministrazione tratterà la struttura con tutte le migliorie effettuate, senza che per le stesse il concessionario possa richiedere alcun indennizzo per gli interventi eseguiti o per eventuali danni subiti.

I lavori eventualmente previsti nell'offerta, in conformità alla disciplina urbanistica e ai vincoli insistenti sull'immobile, dovranno essere terminati entro tre anni decorrenti dalla data di stipula della concessione di valorizzazione.

Il mancato rispetto di detti termini costituisce, a tutti gli effetti, inadempimento contrattuale con diritto dell'ente ad acquisire l'immobile nello stato di fatto in cui si trova e a chiedere eventuali danni al concessionario.

### **Articolo 5 – Durata della concessione**

La durata massima della concessione è fissata in anni 20 (venti), decorrenti dal 01 ottobre 2021, soggetti a eventuale riduzione del periodo come da proposta in sede di gara.

### **Articolo 6 – Procedura di Gara**

Procedura aperta.

### **Articolo 7 - Soggetti ammessi alla gara**

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016 e le associazioni riconosciute operanti senza scopo di lucro, anche riuniti o consorziati o che intendono riunirsi o consorziarsi, ai sensi degli artt. 47, 48, del D.Lgs. n. 50/2016, che possiedono i requisiti di cui all'art. 80 del medesimo D. Lgs. n. 50/2016 e che dimostrino il possesso dei requisiti indicati al successivo punto 7.1.

#### **7.1 - Requisiti di partecipazione**

Sono ammesse a partecipare le imprese e le associazioni che dimostrino **obbligatoriamente il possesso** di comprovate capacità nella gestione di attività ricettive e una capacità di fatturato minimo negli ultimi 5 esercizi di almeno € 100.000,00 complessivi.

#### **7.2 - Avalimento**

I soggetti partecipanti alla gara potranno, al fine di soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti necessari per partecipare alla presente procedura di gara, fare affidamento sulle capacità di altri soggetti, ai sensi dell'art. 89 del D. Lgs. n. 50/2016.

#### **7.3 – Norme di partecipazione delle A.T.I. e dei consorzi**

I consorzi di concorrenti sono tenuti a dichiarare in modo chiaro e univoco, con dichiarazione da presentare all'interno della busta A) e a pena di esclusione dalla gara, a quale tipologia appartengono tra quelle previste alle lettere b), c) ed e) dell'art.45 D.L.g.s. 50/2016.

Alle condizioni previste dall'art.48, comma 8, D.L.g.s. 50/2016, è consentita la presentazione di offerte da parte dei soggetti di cui all'art.45 lett. d) (ATI) ed e) (consorzi ordinari) anche se non ancora costituiti: in tal caso nella busta A), dovrà essere inserita, a pena di esclusione dalla gara, anche la dichiarazione di impegno, sottoscritta da tutti gli operatori economici che costituiranno i



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti che, in caso di aggiudicazione della gara, gli stessi operatori conferiranno mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, espressamente indicato con la stessa dichiarazione e qualificato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti.

L'offerta tecnica ed economica dovrà essere sottoscritta, sempre a pena di esclusione dalla gara, da tutti gli operatori economici che costituiranno i raggruppamenti temporanei o i consorzi ordinari di concorrenti.

Le ATI e i consorzi ordinari di cui all'art.45 lett. d) ed e), di tipo *orizzontale e di tipo verticale*, ai sensi dell'art. 48 D.L.g.s.50/2016, sono tenuti a dichiarare espressamente, con dichiarazione da presentare nella busta A), a pena di esclusione dalla gara, le rispettive percentuali, ovvero parti, di attività, che saranno eseguite da ciascuna delle imprese riunite o consorziate, in conformità all'art. 48, comma 4, D.L.g.s. 50/2016.

In ogni caso l'impresa mandataria dovrà assumere la quota maggioritaria delle attività.

In ogni caso, ai sensi delle medesime disposizioni, i requisiti di partecipazione dovranno essere posseduti da ciascuna impresa in misura sufficiente per la rispettiva parte della prestazione da essa assunta.

Per le ATI e per i consorzi ordinari di cui all'art. 45 lett. d) ed e), le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte dalle imprese che costituiranno (o che già costituiscono) le ATI o i consorzi.

Per i consorzi di cui alle lettere b) (*consorzi tra cooperative di produzione e lavoro ex L.4422/1909 e s.m., e consorzi tra imprese artigiane ex L.443/1985*) e c) (*consorzi stabili*) dell'art.45, ai sensi dei successivi artt.47 e 48, le dichiarazioni richieste per la presente gara dovranno essere prodotte dal consorzio stesso; i consorziati per i quali il consorzio concorre, indicati ai sensi dell'art.48, comma 7 D.Lgs. 50/2016, dovranno presentare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione.

L'inosservanza di qualsiasi delle presenti prescrizioni, costituisce motivo di esclusione dalla gara.

Il concessionario, come individuato all'esito della procedura di gara, può costituire, entro 6 mesi dall'aggiudicazione definitiva, una S.p.A. o una S.r.l., anche consortili, per la realizzazione degli interventi, la gestione economica e funzionale dell'immobile e la concessione del medesimo.

Tale società dovrà avere oggetto sociale idoneo alla prosecuzione dell'attività di impresa, diventerà la concessionaria a titolo originario e dovrà assumere espressamente, in via solidale, i medesimi obblighi, compresi quelli fideiussori, già sottoscritti dal soggetto aggiudicatario e, per esso, dai singoli operatori dell'ATI o del consorzio. Si precisa che le ATI o i Consorzi già costituiti potranno sciogliersi solo successivamente alla stipula del contratto costitutivo della società.

### **Articolo 8 – Modalità di partecipazione**

La domanda di partecipazione, redatta in carta legale, dovrà essere presentata in plico sigillato con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità. Sul plico dovrà essere riportata l'indicazione del mittente ed i necessari recapiti e la dicitura **“Non Aprire - Contiene domanda di partecipazione alla procedura di gara per la concessione dell'immobile comunale “Ex Campeggio Torregrande”.**

I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore **12,00** del giorno **30/03/2021** all'Ufficio Protocollo del Comune – Piazza Eleonora – Palazzo Campus Colonna – 09170 Oristano.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che non siano pervenuti o pervenuti in ritardo non saranno ammessi e per essi non sono accettati reclami.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

### **Articolo 9 – Contenuto dei plichi**

Il plico dovrà contenere, **pena l'esclusione dalla selezione**, tre buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- A) DOCUMENTI AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA. L'Amministrazione si riserva di richiedere all'aggiudicatario la documentazione a convalida di quanto dichiarato in sede di offerta e quale condizione pregiudiziale per l'aggiudicazione.
- B) OFFERTA TECNICA.
- C) OFFERTA ECONOMICA.

**La Busta A) riportante la dicitura "Documenti ai fini dell'ammissione alla gara" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

**1)** Istanza di partecipazione redatta in carta resa legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo in conformità al modello allegato 1 e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente. La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della persona giuridica, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica.

**2)** Curriculum, comprovante servizi e attività simili a quelli oggetto dell'offerta già svolti in precedenza.

**3)** Dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da redigere sulla base del modello allegato 2, senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore. Nel caso di raggruppamento o consorzio le dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante attesta:

- l'assenza delle condizioni ostative di cui all'art. 80 del D. Lgs. 50 del 18 aprile 2016.
- l'iscrizione alla CCIAA per le imprese;
- l'iscrizione al relativo registro per le associazioni;
- di aver preso visione del Bando di gara e degli allegati dello stesso.

**4)** Dichiarazione, di cui all'allegato 3, nella quale si attesti di essersi recati nell'area/immobile oggetto di concessione, per l'effettuazione del sopralluogo. La visita dovrà essere effettuata obbligatoriamente da:

- Legale Rappresentante,
- Procuratore Speciale o Generale, munito di procura notarile in copia,
- da un dipendente diretto del soggetto partecipante ovvero da un tecnico espressamente delegati dal Rappresentante Legale.

Tale dichiarazione deve essere sottoscritta dai soggetti interessati ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e per conferma da parte dell'incaricato comunale. La mancata dichiarazione confermativa da parte del predetto incaricato comunale relativamente all'avvenuto sopralluogo comporta la non ammissione del concorrente alla gara.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

**5)** Dichiarazione di impegno da redigere sulla base del modello allegato 4, senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore. Nel caso di raggruppamento o consorzio le dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante si impegna:

1. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose, con massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per i danni alle persone e di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente avviso), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi;
2. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza fideiussoria/assicurativa a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara, con un massimale minimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00);
3. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, fideiussione bancaria/assicurativa, pari ad una annualità del canone intero di concessione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;
4. ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di valorizzazione ai fini dell'approvazione da parte delle competenti Autorità, nonché l'ottenimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dal progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, presentato sempre nell'offerta;
5. a non iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, nullaosta, autorizzazioni e i titoli abilitativi comunque denominati;
6. a realizzare, secondo il cronoprogramma proposto **entro tre anni** dalla stipula della concessione di valorizzazione, gli interventi previsti nel progetto presentato in sede di offerta, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente sviluppato in conformità alla disciplina urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'immobile assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
7. relativamente agli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, ad acquisire le necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa e di avvalersi, per la loro esecuzione, esclusivamente di soggetti qualificati all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
8. a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene;
9. a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività proposte;
10. a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile antecedenti e successive alla realizzazione degli interventi, nonché a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa.

**6)** In caso di avvalimento dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da redigere sulla base del modello allegato 5 senza apportare alcuna modificazione al



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal Rappresentante Legale dell'impresa ausiliaria, corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore, attestante il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 nonché il possesso dei requisiti tecnici e delle risorse oggetto di avvalimento e che gli stessi sono messi a disposizione, per tutta la durata della concessione, del soggetto concorrente. In caso di avvalimento dovrà essere allegato originale o copia autenticata del relativo contratto, in virtù del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti della concorrente a fornire i requisiti e a mettere a disposizione le risorse necessarie per tutta la durata della concessione. Il contratto di avvalimento deve indicare in modo esplicito ed esauriente le risorse ed i mezzi prestati (mezzi, attrezzature, materiale ed equipaggiamento tecnico, personale qualificato, tecniche operative ecc.).

**7)** Nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto, in copia autenticata, il relativo atto costitutivo; mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione. Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

**8)** Deposito cauzionale provvisorio per la partecipazione alla procedura pubblica dell'importo di **Euro 4.000,00** mediante polizza fidejussoria o assicurativa.

In caso di rinuncia all'aggiudicazione e/o di mancata sottoscrizione della concessione per cause imputabili all'offerente, la cauzione provvisoria sarà incamerata dall'Amministrazione Comunale. Dopo l'affidamento le cauzioni provvisorie saranno svincolate ai concorrenti non aggiudicatari.

**9)** Bando di gara e schema di concessione (allegato 7) sottoscritti in ogni pagina per presa visione e accettazione.

**La Busta B) riportante la dicitura "Offerta tecnica" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

**I)** Il progetto tecnico, redatto in formato cartaceo, in formato digitale editabile e in pdf firmato digitalmente, sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato, dovrà contenere:

- una relazione tecnico-illustrativa del progetto di valorizzazione con la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per adibire l'immobile all'utilizzo previsto nel piano di gestione stesso, completa di cronoprogramma dei lavori riportante la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione delle opere,
- elaborati grafici in scala 1:200 classificabili come progetto definitivo,
- computo metrico dell'investimento proposto sulla base del prezzario regionale vigente, distinto per gli interventi di:
  - completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria struttura esistente,
  - sistemazione e valorizzazione area,
  - contenimento fabbisogno energetico,
  - utilizzo di energie rinnovabili.

**II)** Il piano di gestione delle attività, che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso immobiliare. Le



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

attività proposte dovranno essere, ai sensi del Puc vigente, di interesse generale, connesse ad attività turistico ricettive.

Il piano dovrà contenere la descrizione analitica, delle attività offerte, con l'indicazione del relativo calendario di attivazione e svolgimento.

Tutta la documentazione costituente l'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta, **a pena di esclusione**, da parte del legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente.

**La Busta C), riportante la dicitura "Offerta economica", dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:**

**I) Dichiarazione redatta in conformità al modello allegato 6** su carta legale ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo, indicante:

- La misura del canone annuo, pari o superiore a quello a base d'asta (€ 10.000,00), espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata proposta per la concessione;
- La durata in mesi proposta per la concessione, pari o inferiore a quella a base d'asta.

L'offerta non potrà presentare correzioni valide se non espressamente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante. Qualora l'offerta sia presentata da un raggruppamento o consorzio dovrà essere sottoscritta dall'impresa mandataria in nome e per conto proprio e delle mandanti. In caso di raggruppamento/consorzio da costituire l'offerta dovrà essere sottoscritta e siglata da ciascun partecipante. La firma dovrà essere leggibile e apposta per esteso.

**II) Il piano economico-finanziario (PEF)**, firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell'immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa, con l'indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento attesi dall'attività di gestione.

Il PEF deve indicare, tra l'altro, l'ammontare dell'investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali.

Il PEF non sarà oggetto di valutazione, ma verrà acquisito quale documento di valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell'offerta presenta, pertanto l'assenza di PEF **sarà causa di esclusione dalla procedura. Precedentemente all'aggiudicazione il Piano sarà oggetto di esame al fine di valutarne la sostenibilità economico-finanziaria e verificarne la coerenza con gli elementi espressi nell'offerta. Nel caso in cui dal Piano non si evinca la sostenibilità dell'investimento o in caso di incoerenza tra offerta e il Piano, non si procederà all'aggiudicazione.** In tal caso si procederà a medesima valutazione per il Piano proposto dal soggetto collocatosi in posizione utile nella graduatoria.

### **Articolo 10 – Svolgimento della gara**

**1ª Fase** - In seduta pubblica in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione con apposito avviso inserito sul sito internet del Comune di Oristano e nella sezione dedicata alla presente procedura, la Commissione di Gara, nominata successivamente al termine di scadenza delle offerte, procederà:



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

1. alla verifica della integrità e rispetto delle prescrizioni di confezionamento e chiusura dei plichi pervenuti, alla verifica del rispetto del termine di scadenza e all'apertura dei plichi conformi;
2. all'apertura della "BUSTA A-Documentazione", all'esame della documentazione al fine di verificare il possesso dei requisiti in capo ai concorrenti e all'ammissione/esclusione dei concorrenti alle fasi successive. La Commissione escluderà dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica, l'offerta tecnica o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte. In caso di mancato adempimento alle prescrizioni del bando o di leggi richiamate nello stesso bando, sarà richiesta ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente bando nella parte relativa alla BUSTA A; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione.
3. apertura della "BUSTA B-Offerta Tecnica" limitandosi a verificarne il contenuto e a controfirmare i documenti senza procedere a nessuna valutazione di merito.

**2ª Fase** Successivamente in una o più sedute non pubbliche si procederà alla valutazione degli elementi tecnici ed all'attribuzione dei relativi punteggi secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11.

**3ª Fase** La Commissione, in seduta pubblica in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione con apposito avviso inserito sul sito internet del Comune di Oristano e nella sezione dedicata alla presente procedura, si procederà:

1. alla lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione all'offerta tecnica;
2. all'esclusione, ai sensi del successivo art. 11 dei concorrenti che abbiano ottenuto un punteggio attribuito dell'offerta tecnica uguale o inferiore a **50**;
3. all'apertura delle BUSTE C-Offerta Economica, esclusivamente per le offerte non escluse, ed alla conseguente attribuzione del punteggio, secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11;
4. alla formulazione della graduatoria con individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Chiunque potrà presenziare alle sedute pubbliche ma soltanto i rappresentanti legali delle Ditte partecipanti, o persone munite di procura speciale notarile, avranno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

Si procede all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta purché valida. La gara sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un offerta valida.

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000.

Precedentemente all'aggiudicazione si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

### **Articolo 11 – Criteri di aggiudicazione**

La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati al presente articolo.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.



**Comune di Oristano**  
Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Saranno oggetto di valutazione secondo i criteri sotto indicati:

	OFFERTA TECNICA				70
<b>A</b>	<b>Progetto tecnico</b>			<b>60</b>	
<b>1</b>	Completamento, manutenzione ordinaria e straordinaria fabbricati esistenti	Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto secondo il prezzario regionale	<b>22</b>		
<b>2</b>	Sistemazione e valorizzazione area e degli impianti	Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto secondo il prezzario regionale	<b>30</b>		
<b>3</b>	Sostenibilità energetica	Interventi di contenimento fabbisogno energetico - Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto secondo il prezzario regionale	<b>6</b>		
		Utilizzo di energie rinnovabili - Il punteggio verrà attribuito tenendo conto dell'investimento proposto secondo il prezzario regionale	<b>2</b>		
<b>B</b>	<b>Progetto gestionale</b>			<b>10</b>	
<b>1</b>	Piano delle iniziative di promozione e diffusione delle informazioni relative alle aree camper (raduni, iniziative in partnership con enti turistici pubblici e privati) e relative alla conoscenza del territorio per la durata della gestione	I) Una iniziativa annua	<b>0</b>		
		II) Da due a tre iniziative annue	<b>2</b>		
		III) Da quattro a sei iniziative annue	<b>3</b>		
		IV) Più di sei iniziative annue	<b>5</b>		

Il punteggio massimo attribuibile agli elementi dell'offerta tecnica di cui ai precedenti punti A1, A2, A3, verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il maggior investimento, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante interpolazione lineare tramite la seguente formula:

$$P_i = (O_i/O_{max}) * P_{max}$$

dove:

- $P_i$  = Punteggio assegnato al concorrente i-esimo
- $O_i$  = offerta concorrente i-esimo
- $O_{max}$  = maggiore investimento offerto
- $P_{max}$  = Punteggio massimo

L'investimento proposto deve essere coerente con il PEF pena l'esclusione dalla gara per incongruenza nell'offerta.

Il punteggio attribuibile agli elementi dell'offerta tecnica di cui al precedente punto B1 verrà assegnato, con l'applicazione della seguente formula:

$$\text{Punti offerta} = \sum_n (P_{max} * M_{pa})$$

dove:



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

$\Sigma_n$  = sommatoria

Pmax = punteggio massimo attribuibile all'elemento di valutazione considerato;

Mpa = media coefficienti (variabili da 0 a 1) attribuiti dai commissari ai singoli elementi di valutazione, mediante autonomo giudizio discrezionale facendo riferimento alla seguente scala:

Giudizio	Coefficiente attribuibile
Inaccettabile	0
Insufficiente	da 0,01 a 0,20
Sufficiente	da 0,21 a 0,40
Soddisfacente	da 0,41 a 0,60
Buono	da 0,61 a 0,80
Ottimo	da 0,81 a 1,00

Il punteggio complessivo alla proposta tecnica di ciascun concorrente sarà dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione.

Non saranno ammessi alla successiva fase i concorrenti che non raggiungano il punteggio **minimo di 50** nella valutazione dell'offerta tecnica.

### **OFFERTA ECONOMICA ⇒ TOTALE PUNTI 30**

#### **1. maggior percentuale di rialzo sul canone annuo ⇒ max punti 20**

Il punteggio massimo di 20 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone più alto, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$PO_i = O_i / \text{Offmax} * P_{\text{max}}$$

dove:

PO<sub>i</sub> = punteggio offerta in esame

OFFmax = migliore offerta

O<sub>i</sub> = offerta in esame

\* = moltiplicazione

punteggio massimo attribuibile 20 punti

#### **2. maggior ribasso in mesi sulla durata della concessione ⇒ max punti 10**

RIDUZIONE in mesi sulla durata di concessione, rispetto al limite massimo fissato in 240 mesi (20 anni) dalla sottoscrizione dell'atto di concessione. Il punteggio massimo di 10 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il maggiore ribasso, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante interpolazione lineare tramite la seguente formula

$$P_i = ((\text{DURATA}_{\text{BG}} - O_i) / \text{DURATA}_{\text{BG}} - O_{\text{min}})) * P_{\text{max}}$$

dove:

- Pi= Punteggio assegnato al concorrente i-esimo
- DURATA<sub>BG</sub> = durata base di gara
- Oi= offerta concorrente i-esimo
- Omin= minore durata concessione offerta
- Pmax= Punteggio massimo 10 punti



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

La riduzione dei tempi proposta deve corrispondere al cronoprogramma presentato ed essere coerente con il PEF pena l'esclusione dalla gara per incongruenza nell'offerta.

### **Articolo 12 – Termine di validità dell'offerta**

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni a partire dal giorno successivo il termine di presentazione delle offerte. Trascorso tale termine, gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

### **Articolo 13 – Cauzione provvisoria**

Per la partecipazione alla gara è richiesta una cauzione provvisoria di € 4.000,00 (euro quattromila/00) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalle norme in materia, che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data ultima di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario. Essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

### **Articolo 14 – Altre indicazioni**

1. Non saranno ammesse alla gara le offerte:

- pervenute oltre il termine stabilito dal bando di gara;
- il cui plico sia pervenuto lacerato o risultasse privo di firma sui lembi di chiusura, oppure non contenesse le prescritte indicazioni e dicitura;
- le cui offerte economica e tecnica siano prive di sottoscrizione da parte del Legale Rappresentante e del tecnico incaricato per gli elaborati progettuali o persona appositamente delegata con atto notarile, non siano contenute nelle apposite buste debitamente chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti le indicazioni e diciture richieste.

2. **Il sopralluogo, per presa visione delle aree oggetto del presente affidamento, è obbligatorio e dovrà essere comprovato allegando apposito modulo sottoscritto dal personale incaricato dall'Amministrazione.** Il sopralluogo dovrà essere effettuato previo appuntamento.

3. Il Presidente della Commissione si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara stessa o di differirne la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano addurre alcuna pretesa al riguardo. La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o altra data. L'Amministrazione concedente si riserva comunque, per comprovati motivi di interesse pubblico, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione a favore di alcun concorrente.

4. La domanda, le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti allegati e l'offerta devono essere espressi in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.

5. L'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità degli elementi essenziali saranno causa di esclusione.

6. Non sono ammesse offerte in aumento rispetto alla durata della concessione né in diminuzione rispetto al canone.

7. Nel caso di dichiarazioni mendaci, potranno trovare applicazione, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/00, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

8. L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta, l'Amministrazione concedente non assumerà verso l'offerente alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la presente procedura e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia con l'aggiudicazione definitiva da parte del Dirigente; pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce concessione. L'atto di concessione sarà stipulato solo dopo l'aggiudicazione definitiva operata dal Dirigente competente con successiva Determinazione.

9. Il vigente "Piano di prevenzione della corruzione" - approvato dalla Giunta Comunale di Oristano, che i partecipanti alla procedura devono dichiarare di conoscere ed essere edotti sulle conseguenze delle violazioni alle disposizioni contenute, è consultabile sul portale internet dell'Ente appaltante: [www.comune.oristano.it/AmministrazioneTrasparente/Disposizioni Generali/Piano triennale per la prevenzione della corruzione](http://www.comune.oristano.it/AmministrazioneTrasparente/DisposizioniGenerali/Piano%20triennale%20per%20la%20prevenzione%20della%20corruzione).

### **Articolo 15 – Comunicazioni inerenti la gara**

Tutte le comunicazioni ai concorrenti, inerenti la presente procedura di gara saranno effettuate con le modalità di seguito indicate.

- A mezzo PEC, all'indirizzo specificatamente indicato dai concorrenti in sede di partecipazione alla gara, quelle relative:

- a) alle eventuali richieste ai concorrenti di chiarimenti sulla documentazione presentata, con o senza previa sospensione della seduta di gara;
- b) alle formali comunicazioni ai candidati esclusi;
- c) alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria; Indipendentemente dalla fase di gara, in caso di variazione dell'indirizzo pec le imprese dovranno darne tempestivamente notizia all'amministrazione procedente.

- Mediante avvisi inseriti nel portale internet dell'Ente: <http://www.comune.oristano.it/it/servizi/atti-e-documenti/bandi-di-gara/index.html> ⇒ anno 2020 ⇒ concessioni ⇒ Ex Campeggio Torregrande;

e) alle convocazioni di sedute pubbliche.

f) alle formali comunicazioni nei confronti di tutti i concorrenti partecipanti alla gara;

g) all'intervenuta efficacia della determinazione di aggiudicazione definitiva della concessione.

Resta inteso che tali modalità di comunicazione e di pubblicazione varranno quale notifica agli interessati.

### **Articolo 16 – Stipula della concessione**

Il verbale di gara e il provvedimento di aggiudicazione non sono sostitutivi della concessione, alla cui sottoscrizione potrà addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta dal Comune e fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa.

Per quanto previsto dall'art. 6 del D.L. 179/2012, convertito in L. 221/2012, l'atto di concessione, redatto in forma di scrittura privata sarà stipulato in "modalità elettronica" e sottoscritto con firma elettronica con marca temporale.

L'aggiudicatario è tenuto a versare presso la Tesoreria Comunale le spese di registrazione della concessione e tutte le altre attinenti alla stessa. L'aggiudicatario che non provvederà agli adempimenti occorrenti per la formalizzazione della concessione entro il termine indicato in specifica comunicazione, sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione provvisoria.

Il presente bando è parte integrante della concessione.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del c.c. il concessionario dichiara di aver preso integralmente visione di tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente bando e di approvarli incondizionatamente sottoscrivendolo in ogni sua pagina.

### **Articolo 17 – Obblighi del concessionario**

1. Il concessionario dovrà presentare alle amministrazioni competenti, entro 6 mesi dalla stipula della concessione, tutta la documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta.
2. Il concessionario dovrà realizzare, con tutti gli oneri a suo carico nessuno escluso, gli interventi che si rendessero necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta comunque denominati e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari all'avvio dell'attività in considerazione del fatto che l'area viene concessa a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
3. Il concessionario, relativamente agli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, si impegna ad acquisire le necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa e di avvalersi, per la loro esecuzione, esclusivamente di soggetti qualificati all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.
4. Il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Amministrazione concedente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi. La mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti potrà determinare la decadenza dalla concessione.
5. Il concessionario accetta che la concessione avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si trova, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura senza nulla pretendere dal Comune di Oristano.
6. Il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nella proposta presentata in sede di offerta.
7. Il concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.
8. Il concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto della presente concessione e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta.
9. Il concessionario si impegna a manlevare l'amministrazione concedente rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione.
10. Il concessionario si obbliga a manlevare l'amministrazione concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso e a tal fine si obbliga a stipulare la polizza assicurativa così come prevista all'art. 25 da presentarsi all'atto della stipula della concessione.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

11. Il concessionario si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di gara e con le modalità previste dall'atto di concessione.
12. Sono altresì a carico del concessionario:
- la fornitura di energia elettrica: a tal fine dovrà essere volturata a nome del Concessionario l'utenza con richiesta di voltura da presentare entro 15 giorni dalla stipula della concessione;
  - la fornitura dell'acqua potabile: a tal fine è a carico del concessionario l'attivazione dell'utenza;
  - la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
  - qualsiasi altra spesa derivante dalla presente concessione.
13. Il concessionario, oltre agli obblighi di carattere generale impliciti nel rapporto concessorio, si obbliga:
- a) a rispettare in modo assoluto la destinazione delle aree e impianti così come consegnati e riqualificati;
  - b) a non apportare alcuna variante alle strutture, se non preventivamente e formalmente autorizzata dal Comune; le varianti apportate anche se non offerte in sede di gara al termine della concessione rimangono in proprietà al patrimonio comunale;
  - c) a non svolgere attività diverse da quelle indicate in sede di offerta.

### **Articolo 18 – Migliorie**

Tutti gli interventi proposti dal Concessionario in sede di gara nonché le eventuali migliorie alla struttura che il Concessionario intenda apportare nel corso del periodo di concessione, dovranno essere previamente autorizzate dal Comune. Le eventuali migliorie, al termine della concessione, entreranno a far parte del patrimonio comunale senza diritto a compenso alcuno a qualsivoglia titolo da parte del concessionario in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione concedente. Non saranno imputati canoni in conto lavori né per quelli proposti in sede di gara né per quelli che eventualmente si rendessero in seguito necessari.

### **Articolo 19 – Subconcessione**

Ai sensi dell'art. 3-bis comma 5 lettera b) D.L. 351/2001 s.m.i. è ammessa la subconcessione di parte delle attività economiche instaurate sul bene in concessione. Il concessionario potrà affidare a terzi la gestione delle attività solo successivamente all'autorizzazione da parte dell'Ente. La concessione in tal caso rimarrà in capo all'aggiudicatario il quale rimarrà unico responsabile della concessione e degli obblighi da essa discendenti.

In caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda è possibile la cessione della concessione alle stesse condizioni e obblighi purché sia preventivamente richiesta l'autorizzazione la quale potrà essere rilasciata solo a condizione che vengano prodotte nuove cauzioni a nome del soggetto subentrante e purché quest'ultimo sia in possesso di tutti i requisiti di ordine morale e professionale richiesti in sede di gara. L'atto con il quale si autorizza la cessione dovrà essere registrato con oneri a carico del soggetto subentrante.

### **Articolo 20 – Revoca**

Il Comune può procedere alla revoca dell'affidamento esclusivamente nei casi previsti all'art. 21-quinquies L. 241/90. L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al concessionario. La revoca dell'affidamento è disposta con specifico atto dell'Amministrazione comunale ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Al termine della concessione o all'atto della revoca anticipata della medesima, le opere realizzate dal concessionario rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i diritti del concessionario sulla base della norma sopracitata.

### **Articolo 21 – Recesso**

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nei casi di forza maggiore o altra situazione di impossibilità sopravvenuta non imputabile al concessionario con un preavviso di mesi 6 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente. Sono fatte salve le ipotesi di scioglimento per mutuo consenso tra le parti.

### **Articolo 22 – Decadenza della Concessione per inadempimento**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del cod. civ. l'atto di concessione può essere risolto in qualsiasi momento, con atto Dirigenziale, in caso di mancato adempimento ad una delle obbligazioni in esso contenute.

In particolare:

- a) ritardi oltre 12 mesi nell'esecuzione degli interventi rispetto al cronoprogramma proposto in sede di gara non giustificabili da esigenze sopravvenute e non conoscibili e prevedibili al momento della formulazione dell'offerta;
- b) ingiustificata sospensione/cessazione o modifica delle attività, chiusura al pubblico della struttura;
- c) mancato pagamento del canone anche di una sola annualità e mancata ricostituzione della polizza fidejussoria;
- d) mancato rinnovo delle polizze fideiussorie e assicurativa;
- e) perdita del possesso dei requisiti di ordine morale dichiarati in sede di partecipazione alla gara;
- f) subconcessione o cessione della concessione, come intese ai sensi dell'art. 19 in mancanza della preventiva autorizzazione da parte del Comune di Oristano;
- g) gravi o reiterate violazioni degli altri obblighi previsti dal presente bando;
- h) fallimento del concessionario.

E' causa di risoluzione/decadenza dell'atto di concessione la violazione, da parte dei soci e dei collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi contenuti nel Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici approvato con DPR n. 62 del 16/04/2013, nonché del Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Oristano, approvato con deliberazione della G.C. n. 198 del 10/12/2013.

In caso di risoluzione/decadenza l'Amministrazione comunale avrà diritto di entrare in possesso, all'atto della notifica del provvedimento, degli immobili, impianti ed attrezzature fisse rinunciando il concessionario al beneficio della costituzione in mora e delle ordinarie formalità.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni, per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, il concessionario risponde con il proprio patrimonio.

Qualora si verifichi uno dei casi di risoluzione/decadenza di cui sopra, l'Amministrazione avrà diritto ad incamerare la cauzione definitiva fatta salva la risarcibilità di danni ulteriori.

In ogni caso la risoluzione comporta la decadenza della concessione e l'Ente potrà procedere allo scorrimento della graduatoria sempre che sussista una graduatoria valida di concorrenti ritenuti idonei, ovvero avviare un'ulteriore procedimento qualora i presupposti per l'affidamento in concessione siano mutati in maniera sostanziale.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Il concessionario dichiarato decaduto non potrà avanzare pretese a titolo risarcitorio e/o indennitario per qualsiasi motivo connesso e/o derivante dall'applicazione di quanto stabilito nel presente bando e dalla aggiudicazione decaduta.

### **Articolo 23 – Sostituzione del concessionario**

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario, nei primi 3 anni dalla data di concessione l'Amministrazione Comunale si riserva di aggiudicare la concessione al soggetto secondo classificato, ovvero al terzo, qualora sussistano le condizioni.

Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati al precedente Aggiudicatario.

### **Articolo 24 – Cauzione definitiva**

L'aggiudicatario della concessione sarà obbligato a costituire, a pena di decadenza dell'affidamento, prima della stipula della concessione, cauzione avente durata triennale dalla data della concessione, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi offerti per un importo di € 300.000,00. La garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione alla corretta esecuzione degli interventi offerti in sede di gara. Tale garanzia verrà svincolata dopo la verifica di regolare esecuzione dei lavori effettuata da un tecnico dell'Amministrazione a seguito della formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Precedentemente alla stipula della concessione, a pena di decadenza dell'affidamento, dovrà altresì essere prodotta, una cauzione definitiva di ammontare pari a una annualità del canone di concessione, con durata non inferiore ai cinque anni, da rinnovarsi per tutta la durata contrattuale entro 90 giorni dalla scadenza. Detta cauzione verrà svincolata successivamente al periodo di validità, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario. La garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione delle manutenzioni previste secondo il piano e cronoprogramma oggetto di offerta ed il regolare pagamento del canone.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella concessione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze da parte del concessionario, l'amministrazione incamererà dette cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.

Entrambe le cauzioni, da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalle norme in materia, dovranno, oltre alla durata precedentemente indicata, prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

### **Articolo 25 – Responsabilità – Polizza assicurativa**

Il concessionario sarà, direttamente ed indirettamente, totalmente responsabile di eventuali danni, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., che, in relazione alle attività svolte e alla custodia delle aree di cui sopra, venissero arrecati alle persone e/o alle cose tanto dell'Amministrazione che di terzi, senza riserve o eccezioni. E' escluso in via assoluta ogni compenso al concessionario per danni o perdite di materiali, attrezzature ecc., siano essi determinati da causa di forza maggiore o qualunque altra causa, anche se dipendente da terzi.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Il concessionario dovrà realizzare gli interventi in condizioni di sicurezza. Gli interventi, i servizi, i mezzi e le attrezzature e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. Il concessionario deve rispettare le disposizioni di cui al Testo Unico in materia di sicurezza sul lavoro. Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui sopra, ogni più ampia responsabilità ricadrà sul concessionario, il quale dovrà, pertanto, provvedere ai risarcimenti del caso, sollevando l'Amministrazione da ogni più ampia responsabilità.

Il concessionario dovrà stipulare idonea polizza assicurativa, con durata non inferiore ai cinque anni, da rinnovarsi per tutta la durata contrattuale entro 90 giorni dalla scadenza, per un massimale di € 3.000.000,00 contro tutti i rischi derivanti dalla concessione a titolo esemplificativo da RCT (persone, animali, cose) incendio, furto, atti vandalici, eventi naturali, crolli ecc. che esoneri il Comune concedente da ogni responsabilità derivante dalla concessione, nonché ulteriore polizza assicurativa a favore del Comune con massimale di € 1.000.000,00 per danni al bene in concessione derivanti dall'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra causa (eventi naturali, incendio, crolli ecc.) anche dipendente da fatti di terzi.

### **Articolo 26 – Controlli**

Personale dell'Amministrazione comunale vigilerà sul regolare adempimento alle obbligazioni assunte dal concessionario, effettuando periodiche verifiche, risultanti da appositi verbali, per valutare il corretto adempimento degli obblighi imposti dal presente bando.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del concessionario derivante dalla concessione l'amministrazione si riserva di dichiarare la decadenza della concessione.

### **Articolo 27 – Scadenza della concessione e riconsegna delle strutture**

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 5 D.L. 351/2001 s.m.i. in caso di decadenza/recesso dalla concessione nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo.

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 4 D.L. 351/2001 s.m.i. alla scadenza della concessione l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere con una nuova concessione anche nel caso in cui per il bene oggetto della presente concessione non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Al momento della scadenza dell'affidamento, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, il Concessionario avrà il dovere di riconsegnare le strutture oggetto di concessione funzionanti, in buono stato manutentivo e conservativo, completamente libere da persone e cose di proprietà e/o di pertinenza del Concessionario e non di proprietà del Comune, rispondendo personalmente per eventuali danni alla struttura che comporteranno per il concessionario l'obbligo del risarcimento.

Al fine di accertare che il concessionario abbia lasciato le aree, le strutture ecc. nello stato e nelle condizioni di cui sopra, l'Amministrazione effettuerà, a mezzo degli uffici competenti, apposito sopralluogo di cui verrà redatto verbale di constatazione.

Fatti salvi eventuali casi di inadempimento o parziale inadempimento, accertato con apposito verbale il buono stato manutentivo e conservativo dell'immobile, delle strutture e delle attrezzature riconsegnate, l'Amministrazione procederà allo svincolo della cauzione definitiva entro 30 giorni dal sopralluogo di cui sopra. Il Comune non procederà allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

### **Articolo 28 – Spese, imposte, tasse**

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione della concessione, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del concessionario.

Nessun compenso è dovuto dall'Amministrazione Comunale per la formulazione dell'offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte dell'Amministrazione comunale.

### **Articolo 29 – Foro competente**

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario, Foro competente di Oristano, ai sensi delle vigenti norme.

### **Articolo 30 – Trattamento dei dati**

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'amministrazione appaltante esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione della concessione.

Con la sottoscrizione e l'invio dell'offerta per la partecipazione alla gara, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

Il Trattamento di dati sensibili e di carattere giudiziario è autorizzato ai sensi della Legge quadro 8 novembre 2000, n. 328 e dell'art. 73, comma 1, lett. a, b, c,d, e, del D.Lgs.vo 30 giugno 2003 n. 196.

### **Articolo 31 – Pubblicazione bando**

Il Bando è pubblicato, integralmente, all'Albo Pretorio On-line del Comune di Oristano e sul sito internet della amministrazione concedente ([www.comune.oristano.it](http://www.comune.oristano.it)) al seguente percorso: <http://www.comune.oristano.it/it/servizi/atti-e-documenti/bandi-di-gara/index.html> ⇨ anno 2020⇨concessioni ⇨ Ex Campeggio Torregrande.

### **Articolo 32 – Allegati**

Al presente bando è allegato lo schema di atto di concessione di valorizzazione per farne parte integrante.

### **Articolo 33 – Responsabile del procedimento – Informazioni**

Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse del Comune di Oristano, tel. 0783 791244, mail [mariella.chergia@comune.oristano.it](mailto:mariella.chergia@comune.oristano.it).

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere all'affidamento, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti formulati



## Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

esclusivamente in lingua italiana, entro e non oltre 6 giorni precedenti alla data di scadenza dell'offerta da inviare al Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, utilizzando il seguente indirizzo PEC: [istituzionale@pec.comune.oristano.it](mailto:istituzionale@pec.comune.oristano.it).

L'amministrazione pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito <http://www.comune.oristano.it/it/servizi/atti-e-documenti/bandi-di-gara/index.html> ⇨ anno 2020⇨concessioni ⇨ ExCampeggioTorregrande.

Per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento per effettuare il sopralluogo sono a disposizione i seguenti recapiti:

- Geom. Pierpaolo Cuccu      0783/791270      mail: [pierpaolo.cuccu@comune.oristano.it](mailto:pierpaolo.cuccu@comune.oristano.it)
- Geom. Giorgio Vacca      0783/791340      mail: [giorgio.vacca@comune.oristano.it](mailto:giorgio.vacca@comune.oristano.it)

### **Articolo 34 – Procedure di Ricorso**

Avverso il presente bando potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

Oristano, 16/12/2020

Il Dirigente  
Settore Programmazione e Gestione delle Risorse  
D.ssa Maria Rimedia Chergia