



# COMUNE DI NUGHEDU SAN NICOLÒ

*Provincia di Sassari*

*Piazza Marconi, 2*

*Tel. 079763042 - Fax 079763394*

## UFFICIO TECNICO

### PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE D’USO DEGLI IMMOBILI COMUNALI IN LOC. MONTE PIRASTRU E SA SERRIGHEDDA DA ADIBIRSI AD ATTIVITÀ TURISTICA RICETTIVA.

### DISCIPLINARE DI GARA

**Ente appaltante:** Comune di Nughedu San Nicolò – Piazza Marconi, 2 - 07010 Nughedu San Nicolò (SS).

**Determinazione a contrattare:** n. 268 del 01/06/2023

**Responsabile del procedimento:** Geom. Giovanni Francesco Malgari, Tel. 079 763042 int. 5  
Mail : [tecnico@comunenughedusn.it](mailto:tecnico@comunenughedusn.it) Pec: [tecnico@pec.comune.nughedusannicolo.ss.it](mailto:tecnico@pec.comune.nughedusannicolo.ss.it)

**Procedura di gara e riferimenti normativi:** Procedura aperta di cui al R.D. 827 del 1924 e pertanto le norme di cui al D.Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii. trovano applicazione solo in quanto espressamente richiamate nei documenti di gara, **non trattandosi di concessione di servizio.**  
L’Amministrazione Comunale si riserva, a suo insindacabile giudizio e con provvedimento motivato, di non procedere all’aggiudicazione della gara di appalto.

#### **Richiamate:**

- la Deliberazione del Consiglio Comunale N° 30 del 14/11/2022 con la quale venivano approvate le direttive per la concessione a favore di terzi della struttura ricettiva;
- la Determinazione a contrarre del Responsabile del Servizio Tecnico n. 268 del 01/06/2023.

#### **1. DOCUMENTAZIONE DI GARA, CHIARIMENTI COMUNICAZIONI**

La documentazione di gara comprende:

il presente Disciplinare di gara e relativi allegati

lo Schema di contratto di concessione e relativi allegati

Patto di integrità

Modulistica:

Mod. 1 - Istanza di partecipazione

Mod.2 - Dichiarazioni integrative;

Mod. 3 – Modello Offerta economica

Elaborati grafici:

Allegato A - Planimetria aree.

La documentazione di gara è disponibile sul sito internet del committente rinvenibile al seguente link <http://www.comunenughedusn.it>

## 2. CHIARIMENTI

È possibile ottenere chiarimenti sulla presente procedura mediante la proposizione di quesiti scritti da inviarsi a mezzo PEC al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.nughedusannicolo.ss.it entro e non oltre giorno 30 Giugno 2023 - Non sono ammessi chiarimenti telefonici.

## 3. COMUNICAZIONI

I concorrenti sono tenuti ad indicare, in sede di offerta, l'indirizzo PEC o, solo per i concorrenti aventi sede in altri Stati membri, l'indirizzo di posta elettronica da utilizzare ai fini delle comunicazioni inerenti la presente procedura.

Tutte le comunicazioni tra Ente concedente e operatori economici si intendono validamente ed efficacemente effettuate qualora rese attraverso l'indirizzo PEC indicato dai concorrenti nella documentazione di gara.

Eventuali modifiche dell'indirizzo PEC/posta elettronica o problemi temporanei nell'utilizzo di tali forme di comunicazione, dovranno essere tempestivamente segnalate all'Ente concedente, diversamente lo stesso declina ogni responsabilità per il tardivo o mancato recapito delle comunicazioni.

In caso di raggruppamenti temporanei, GEIE, aggregazioni di imprese di rete o consorzi ordinari, anche se non ancora costituiti formalmente, la comunicazione recapitata al mandatario si intende validamente resa a tutti gli operatori economici raggruppati, aggregati o consorziati.

## 4. OGGETTO DELLA CONCESSIONE

La presente procedura è finalizzata alla concessione d'uso degli immobili comunali in loc. Monte Pirastru e Sa Serrighedda da adibirsi ad attività turistica ricettiva.

L'affidatario ha l'obbligo di prendere in consegna le strutture ricettive e i beni relativi e di utilizzarle secondo la loro specifica destinazione, con proprio personale e sotto la propria direzione, sorveglianza e responsabilità.

L'affidatario dovrà assicurare, con disponibilità di adeguati mezzi e personale, il funzionamento delle strutture alle condizioni stabilite nel presente Capitolato e nel Bando di gara. La struttura dovrà essere destinata all'esercizio dell'attività di gestione delle strutture ricettive e l'affidatario potrà esercitare all'interno della struttura i servizi turistici annessi, compatibilmente con i limiti imposti dalle leggi vigenti in materia. L'affidamento della gestione delle strutture ricettive avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni che lo costituiscono e l'affidatario nulla avrà da pretendere dal Comune.

## 5. DURATA DELLA CONCESSIONE

La concessione ha una durata di **10** (dieci) anni decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto. Il concessionario, qualora richiesto dal Comune in base alla normativa vigente, è tenuto ad **avviare l'attività** anche nelle more della stipula del contratto, previa sottoscrizione di apposito Verbale di consegna dell'immobile e ad ultimare tutti gli interventi proposti nell'offerta tecnica **entro tre mesi dalla data di apertura**. Alla scadenza del contratto di concessione, è facoltà del Comune rinnovare lo stesso per ulteriori cinque anni, previa rideterminazione del canone e verifica dei requisiti.

## 6. IMPORTO DELLA CONCESSIONE, VALORE A BASE D'ASTA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il canone di gestione sarà pari al risultato derivante dall'offerta, **esclusivamente in aumento**, sul prezzo a base d'asta determinato in complessivi euro 150.000,00 per i 10 (dieci) anni di gestione, equivalente a € **15.000,00 (quindicimila) annui**, soggetto ad unico rialzo percentuale.

Il suddetto canone, al lordo del rialzo percentuale offerto, sarà rivalutato a partire dal 4° anno, sulla base del 100% dell'incremento medio nazionale del costo della vita per impiegati e salariati, con riferimento all'indice ISTAT annuo.

La valutazione dell'offerta sarà effettuata con attribuzione dei seguenti punti:

- offerta tecnica massimo punti **80**
- offerta economica massimo punti **20**,

sulla base degli elementi di valutazione e dei rispettivi fattori ponderali di seguito elencati.

La valutazione dell'offerta tecnica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MAX
<b>A)</b> Progetto tecnico di miglioramento e completamento della funzionalità dell'unità immobiliare assegnata (con riferimento agli arredi proposti) e di valorizzazione dell'intera area adiacente (sistemazione area verde, presidio, pulizia e manutenzione ordinaria, e quant'altro ritenuto utile)	55
<b>B)</b> Capacità tecnica e di organizzazione delle attività, organigramma del personale e delle risorse umane previste per la gestione dell'attività nel suo complesso	10
<b>C)</b> miglioramento durata apertura	10
<b>D)</b> Ulteriori proposte migliorative	5
<b>TOTALE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA</b>	<b>80</b>

L'attribuzione dei punteggi ai singoli soggetti concorrenti avverrà come segue:

$$K_i = A_i * P_a + B_i * P_b + C_i * P_c + D_i * P_d$$

dove:

**K<sub>i</sub>** è il punteggio totale attribuito al concorrente **i**esimo;

**A<sub>i</sub>**, **B<sub>i</sub>**, **C<sub>i</sub>**, **D<sub>i</sub>**, sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente **i**esimo relativamente agli elementi di valutazione sopra riportati.

- il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile.
- il coefficiente è pari ad uno in corrispondenza della prestazione massima offerta.

Per la valutazione dell'**elemento C** il punteggio sarà attribuito come segue: per ogni frazione di mese pari a 15 giorni di apertura in più rispetto al minimo richiesto nello schema di contratto, sarà attribuito un punteggio di 0,50 punti.

**P<sub>a</sub>**, **P<sub>b</sub>**, **P<sub>c</sub>**, **P<sub>d</sub>** sono i fattori ponderali attribuiti ai singoli elementi di valutazione.

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione relativi all'adeguatezza dell'offerta e alle caratteristiche metodologiche (elementi A, B, C, D) i coefficienti dei singoli elementi di valutazione dell'offerta per l'assegnazione dei punteggi saranno determinati sulla base della media dei coefficienti calcolati dai singoli commissari mediante il metodo della media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, secondo quanto stabilito dalle linee guida ANAC n. 2; successivamente, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Ciascun commissario attribuisce un coefficiente variabile tra 0 ed 1 a ciascun criterio di valutazione dell'offerta, a seconda della rispondenza ai criteri motivazioni precedentemente esposti e secondo la scala di misurazione riportata nella tabella seguente:

<b>Coefficiente</b>	<b>Rispondenza</b>
0,0	Nulla
0,1	Minima
0,2	Ridotta
0,3	Limitata
0,4	Parziale
0,5	Significativa
0,6	Sufficiente
0,7	Buona
0,8	Discreta
0,9	Ottima
1,0	Assoluta

Per singola offerta e ciascun elemento individuato, terminata l'attribuzione discrezionale dei valori da parte di tutti i commissari, si procederà a determinarne il valore medio e trasformare tale valore in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando, a tale media massima, le medie provvisorie prima calcolate, determinando i singoli coefficienti  $V(a)_i$ .

I coefficienti saranno pesati secondo quanto indicato negli elementi di cui sopra. La sommatoria per ciascun elemento dei coefficienti  $V(a)_i$  per i relativi pesi determinerà il punteggio di valutazione tecnica assegnato all'offerta a-iesima e così via.

Una volta ottenuti i parziali totali per l'offerta tecnica gli stessi saranno sommati. Al fine di ristabilire l'equilibrio dei vari elementi di valutazione, la Commissione di gara effettuerà la riparametrazione, assegnando al concorrente con il punteggio più alto il punteggio massimo di 80 punti ed agli altri concorrenti un punteggio proporzionale.

Non sarà ammesso alla successiva fase di valutazione dell'offerta economica il concorrente che, dopo la riparametrazione, non raggiungerà la votazione minima di 56 punti.

Per la valutazione **DELL'OFFERTA ECONOMICA** si terrà conto della percentuale di rialzo sul canone annuo a base di gara; all'operatore che avrà offerto la percentuale di rialzo più elevata sarà attribuito il punteggio massimo, agli altri in misura proporzionale mediante la seguente formula:

$$P = (E_i / E_{max}) \times 20$$

dove:

**P** è il punteggio conseguito dal concorrente i.esimo;

**E<sub>i</sub>** è la percentuale di rialzo sul canone del concorrente i.esimo;

**E<sub>max</sub>** è la percentuale massima presentata di rialzo sul canone.

**L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che avrà ottenuto il punteggio complessivo (offerta tecnica + offerta economica) più elevato.**

**Non saranno ammesse offerte parziali, condizionate o basate sui singoli prezzi**

## **7. SOGGETTI AMMESSI ALLA PARTECIPAZIONE**

Possono partecipare alla gara tutti gli operatori economici di cui all'art. 45 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., in possesso dei requisiti elencati nel presente disciplinare.

## **8. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA**

Per poter partecipare alla procedura in oggetto, l'operatore economico:

- non deve incorrere nei motivi di esclusione per contrarre con la Pubblica Amministrazione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- Deve essere in possesso dei requisiti previsti dalla vigente normativa per l'esercizio di somministrazione di alimenti e bevande;
- deve essere iscritto al registro Imprese della CCIAA per l'oggetto inerente l'attività da svolgere;
- deve dimostrare di aver gestito, in proprio, quale titolare di licenza, l'attività di gestione di bar ristorante, per almeno tre anni consecutivi, anche a carattere stagionale, negli ultimi cinque anni;
- avere un fatturato nell'attività in oggetto, di almeno 300.000,00 nell'ultimo quinquennio (2022, 2021, 2020, 2019, 2018);
- referenze bancarie da parte di almeno un istituto di credito o intermediari autorizzati ai sensi del D.Lgs. 385/1993, in carta semplice e di data non anteriore a due mesi rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte, dalle quali risulti che l'operatore economico concorrente, abbia sempre fatto fronte con regolarità e puntualità ai propri impegni e che abbia la disponibilità di mezzi finanziari tali da poter avviare una attività di ristorazione come oggetto della concessione. Nel caso di raggruppamento di operatori economici, dette referenze, devono riferirsi a ciascuna impresa.

Ai soggetti costituiti in forma associata si applicano le disposizioni di cui agli artt. 47 e 48 del Codice appalti.

L'operatore economico, singolo o in raggruppamento di cui all'articolo 45 del Codice appalti, può soddisfare la richiesta relativa al possesso dei requisiti di carattere economico, finanziario, tecnico e professionale di cui all'articolo 83, comma 1, lettere b) e c), ricorrendo all'avvalimento ai sensi dell'art. 89 dello stesso codice.

## **9. CAUZIONE E GARANZIE**

I concorrenti sono tenuti a fornire garanzia provvisoria a corredo dell'offerta presentata, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016. L'aggiudicatario deve fornire garanzia definitiva in relazione agli adempimenti connessi all'esecuzione dell'appalto nella misura stabilita dall'art. 103 del suddetto decreto e alla stipula di idonea polizza assicurativa. Le modalità di costituzione delle suddette garanzie sono precisate nello schema di contratto di concessione allegato.

## **10. SOPRALLUOGO**

Stante la tipologia di contratto è onere dei soggetti interessati a partecipare alla gara, effettuare a propria cura e spese, anche tramite propri incaricati, un sopralluogo presso l'immobile oggetto di concessione. La visita e l'accesso allo stesso devono essere concordati e autorizzati dal Comune come indicato nel seguito del presente disciplinare.

## **11. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E SOTTOSCRIZIONE DEI DOCUMENTI DI GARA**

Le offerte, tassativamente redatte in lingua italiana, devono pervenire, con qualsiasi mezzo di trasmissione che a proprio esclusivo rischio il concorrente riterrà idoneo, presso l'Ufficio Protocollo del Comune, **entro e non oltre le ore 12:00 di venerdì 14 Luglio 2023**. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giunga a destinazione in tempo utile. Si specifica, a tale fine, che il termine sopra indicato si intende come perentorio, cioè a pena della non ammissione alla gara, facendo unicamente fede, a tale scopo, il timbro a calendario e l'ora di arrivo apposti sul plico dal **Protocollo del Comune**.

Ciascuna offerta deve pervenire mediante apposito plico d'invio, **idoneamente sigillato, controfirmato dal legale rappresentante della Ditta concorrente su tutti i lembi di chiusura** e riportante all'esterno, in forma chiara e leggibile, l'esatta denominazione o ragione sociale e l'indirizzo (sia il domicilio che la sede legale) della concorrente, nonché la dicitura: *“Offerta per l'affidamento in concessione d'uso dell'immobile comunale da adibirsi ad attività di chiosco/bar in prossimità dell'ingresso della spiaggia La Cinta – NON APRIRE”*

All'interno del plico d'invio devono essere contenute numero **3 (tre) buste separate**, a loro volta **sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura**, con indicati all'esterno la denominazione o ragione sociale e l'indirizzo della concorrente, nonché riportanti rispettivamente la dicitura:

“Busta A – Documenti per l'ammissione alla gara”,

“Busta B – Offerta tecnica”.

“Busta C – Offerta economica”.

Con riferimento alla singola impresa concorrente, pena l'esclusione dalla gara, tali buste devono contenere obbligatoriamente la seguente documentazione:

### **BUSTA A - DOCUMENTAZIONE PER L'AMMISSIONE ALLA GARA**

- 1) **ISTANZA DI AMMISSIONE – DICHIARAZIONE UNICA**, redatta ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR n. 445/2000, utilizzando il facsimile specificatamente predisposto e allegato al presente disciplinare di gara (Mod. 1), o riprodotto in modo sostanzialmente conforme, **sottoscritta dal legale rappresentante dell'impresa** concorrente (e dagli altri soggetti partecipanti come indicato nel seguito del presente Disciplinare) ed alla quale andrà allegata la fotocopia del documento d'identità del sottoscrittore/i in corso di validità.
- 2) **DICHIARAZIONE INTEGRATIVA** allegata al presente disciplinare (Mod. 2), secondo le avvertenze ivi contenute.
- 3) **GARANZIA PROVVISORIA** di € 3.000,00 a garanzia della serietà dell'offerta e dell'obbligo di stipula del contratto, il concorrente deve costituire una garanzia provvisoria a favore del Comune. La garanzia può essere costituita, a scelta dell'offerente con bonifico, in assegni circolari o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno a favore dell'amministrazione aggiudicatrice. La garanzia fidejussoria a scelta del concorrente può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. La garanzia deve avere validità di 180 (centottanta) giorni dal termine ultimo fissato nel presente Disciplinare per la presentazione dell'offerta. Tale garanzia dovrà essere presentata in originale. La garanzia anche costituita in contanti o assegno circolare o in titoli del debito pubblico, **A PENA DI ESCLUSIONE deve contenere l'impegno di un fidejussore, anche diverso da quello che ha rilasciato la garanzia provvisoria, a rilasciare, in caso di aggiudicazione, la garanzia fidejussoria per l'ottenimento della concessione.** Tale garanzia provvisoria dovrà prevedere la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, c. 2 del codice civile nonché la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Stazione Appaltante. In caso di partecipazione alla gara di un raggruppamento temporaneo di imprese, la garanzia fidejussoria deve riguardare tutte le imprese del raggruppamento medesimo.
- 4) **REFERENZE BANCARIE**: produrre referenze bancarie da parte di almeno un Istituto di Credito o intermediari autorizzati ai sensi del D.L.vo n. 385/1993, in carta semplice e di data non anteriore a 2 (due) mesi rispetto al termine fissato per la presentazione delle offerte, dai

quali risulti che la Ditta concorrente abbia sempre fatto fronte con regolarità e puntualità ai propri impegni e che abbia la disponibilità di mezzi finanziari tali da poter assumere le prestazioni oggetto della presente concessione. Nel caso di raggruppamento d'impresе o rete di imprese dette referenze, devono riferirsi a ciascuna impresa.

- 5) **DICHIARAZIONE DEL FATTURATO** in attività di similari di almeno € 300.000,00, nell'ultimo quinquennio (2022, 2021, 2020, 2019, 2018);
- 6) **PATTO DI INTEGRITÀ (allegato 4)** tra l'Ente concedente e l'Operatore economico concorrente, sottoscritto per integrale accettazione di tutto quanto in esso contenuto
- 7) **ATTESTAZIONE DI PRESA VISIONE DEI LUOGHI** rilasciata dal Comune a seguito di avvenuto sopralluogo. Il concorrente deve effettuare un sopralluogo nel sito oggetto dell'attività. Il sopralluogo potrà essere effettuato solo dai seguenti soggetti, muniti di apposito documento di riconoscimento e della documentazione comprovante il ruolo ricoperto: titolare, dipendente della Ditta accompagnato da attestazione rilasciata dal titolare in merito alla qualifica ricoperta, procuratore autorizzato con procura notarile o autenticata da pubblico ufficiale. Ogni persona potrà eseguire un sopralluogo in rappresentanza o delega di un solo concorrente. Nel caso di ATI, il sopralluogo dovrà essere svolto da un soggetto in rappresentanza della Ditta mandataria; in caso di Consorzio da un rappresentante dello stesso; in caso di rete di imprese da uno dei rappresentanti delle ditte aderenti alla rete. Dell'avvenuto sopralluogo, da effettuarsi obbligatoriamente, verrà rilasciata ai concorrenti apposita attestazione da parte del Comune, da inserire nella Busta A. Il rilascio degli attestati di sopralluogo potrà essere effettuato previa richiesta da inoltrare a: protocollo@pec.comune.nughedusannicolo.ss.it, entro la data del **07 Luglio 2023**.
- 8) **SCHEMA CONTRATTO di concessione sottoscritto per accettazione, allegato al presente Disciplinare (allegato 5)**

Ai sensi dell'art. 83, c. 9 del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di **SOCCORSO ISTRUTTORIO**. In particolare, in caso di mancanza, incompletezza e di ogni altra irregolarità essenziale degli elementi, con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica, il Comune assegna al concorrente un termine di **5 (CINQUE) giorni**, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni necessarie, indicandone il contenuto e i soggetti che le devono rendere. In caso di inutile decorso del termine di regolarizzazione, il concorrente è escluso dalla gara. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

Per le **A.T.I. non costituite**, inoltre:

- a) **ISTANZA UNICA DI AMMISSIONE – DICHIARAZIONE UNICA** (mod. 1) sottoscritta da tutti i legali rappresentanti delle imprese che costituiranno il raggruppamento, dalla quale risulti:
  - a1) il concorrente a cui sarà conferito mandato speciale con rappresentanza e funzioni di capogruppo;
  - a2) l'impegno che, in caso di aggiudicazione, tutti i soggetti che comporranno il raggruppamento, si conformeranno alla disciplina prevista dall'art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e smi.
- b) (per ciascuna impresa): il modello 2 allegato al presente Disciplinare e tutta la documentazione richiesta per l'impresa singola (ad esclusione della garanzia).

Per le **A.T.I. già costituite**, inoltre:

- a) La documentazione richiesta per l'impresa singola;
- b) **ATTO COSTITUTIVO** dell'A.T.I. con le caratteristiche di cui all'art. 48 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.;
  - b1) il conferimento di mandato speciale, gratuito e irrevocabile con procura a chi legalmente rappresenta la capogruppo;
  - b2) l'inefficacia nei confronti dell'Ente della revoca del mandato stesso, anche per giusta causa;
  - b3) l'attribuzione al mandatario da parte delle mandanti della rappresentanza esclusiva, anche processuale, nei confronti del Comune, per tutti i rapporti dipendenti dalla concessione, fino all'estinzione di ogni rapporto.

Nel caso di **CONSORZI** di imprese, inoltre:

- a) L'ATTO COSTITUTIVO del Consorzio e le successive rilevanti modificazioni;
- b) La DELIBERA o apposito atto dell'organo statutariamente competente, indicante le imprese consorziate nel cui interesse viene presentata l'offerta.

Tale busta A) dovrà essere **sigillata ed inclusa**, con le altre buste, nel plico di spedizione

### **BUSTA B – OFFERTA TECNICA**

La presente busta deve contenere una relazione per le prestazioni oggetto della concessione composta da un elaborato di massimo 20 pagine formato A4 (solo fronte); gli allegati non rientrano nel conteggio delle suddette pagine.

L'elaborato suddetto deve essere articolato nei seguenti Capitoli, fermo restando quanto previsto nello schema di contratto di concessione:

A) Progetto tecnico di miglioramento e completamento della funzionalità dell'unità immobiliare assegnata (con riferimento agli arredi proposti) e di valorizzazione dell'intera area adiacente (sistemazione area verde, presidio, pulizia e manutenzione dei servizi igienici, pulizia e manutenzione ordinaria e quant'altro ritenuto utile)

B) Relazione atta a documentare la Capacità tecnica e di organizzazione dell'Operatore Economico, organigramma del personale e delle risorse umane previste per la gestione dell'attività nel suo complesso.

C) Miglioramento del periodo/orario di apertura della struttura rispetto al minimo previsto nello schema di contratto: la ditta deve indicare il periodo di apertura che intende garantire in più rispetto al minimo previsto, indicando aperture straordinarie.

D) Migliorie offerte rispetto alle condizioni dello schema di contratto di concessione. Per quanto riguarda le migliorie alla unità immobiliare, la qualità degli arredi proposti, il piano di manutenzione ordinaria per tutta la durata della concessione.

La mancanza di uno di tali documenti comporterà la mancata attribuzione del punteggio per tale elemento.

#### **Avvertenze:**

A PENA DI ESCLUSIONE, tutti gli elaborati sopra citati devono essere sottoscritti dal legale rappresentante della ditta concorrente; nel caso di A.T.I., la sottoscrizione deve essere effettuata dai rappresentanti legali di ciascuna delle imprese temporaneamente raggruppate; nel caso di rete di impresa:

**L'eventuale superamento del limite di ampiezza sopra dettagliato comporterà la mancata valutazione, ai fini del giudizio della Commissione, delle parti eccedenti il limite stabilito.**

Tale busta B) dovrà essere **sigillata ed inclusa**, con le altre buste, nel plico di spedizione.

### **BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA**

L'offerta economica, in bollo da € 16,00 (€ sedici/00), deve essere redatta utilizzando il modulo appositamente predisposto e allegato al presente Disciplinare di gara ("Mod. 3 – OFFERTA ECONOMICA"), o riprodotto in modo sostanzialmente conforme su carta intestata.

L'offerta deve essere formulata mediante indicazione della **percentuale unica di RIALZO** sul canone annuo posto a base di gara da formularsi con due numeri decimali. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, prevale quella indicata in lettere.

L'offerta economica deve essere sottoscritta, a pena di esclusione.

#### **Avvertenze:**

Il "Mod. 3" non deve presentare correzioni o abrasioni (copia del modello è sempre scaricabile dal sito Internet del Comune)

Tale busta C) dovrà essere **sigillata ed inclusa**, con le altre buste, nel plico di spedizione

## **12. PERSONE AUTORIZZATE A PRESENZIARE ALL'APERTURA DELLE OFFERTE**

Chiunque può assistere all'apertura delle buste. Sono verbalizzate e riferite direttamente al concorrente le sole dichiarazioni dei rappresentanti delle ditte che partecipano alle operazioni di gara per mezzo di un rappresentante e/o delegato, munito di mandato ad hoc o rivestito di una specifica carica sociale. Il concorrente, presente alle operazioni di gara per mezzo di proprio rappresentante, è considerato pienamente a conoscenza delle determinazioni del seggio di gara assunte e comunicate in tale sede.

## **13. SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI GARA**

I lavori della Commissione di gara inizieranno il giorno **mercoledì 26 Luglio 2023 alle ore 09:00** presso la sede del Comune concedente.

La procedura è la seguente:

1) Preliminarmente si procede, in seduta pubblica, alla verifica, numerazione ed apertura dei plichi ricevuti, alla numerazione delle buste ivi contenute (con riferimento al numero del plico) e successivamente all'apertura della Busta "A – Documenti per l'ammissione alla gara". In tale fase le buste "B – Offerta tecnica" e "C – Offerta economica" sono affidate alla custodia del Segretario della Commissione di gara.

2) Verificata la documentazione, il Presidente della Commissione dichiara ammessi alle successive fasi della procedura di gara i soli concorrenti che abbiano presentato la documentazione in modo completo e formalmente corretto rispetto a quanto richiesto e che abbiano dimostrato il possesso dei requisiti di ammissione nelle forme prescritte dal presente Disciplinare.

3) Ciò fatto si procederà, sempre in seduta pubblica e per le sole ditte ammesse, all'apertura della Busta "B – Offerta Tecnica" al fine di verificare la presenza dei documenti richiesti nel presente Disciplinare. Per le ditte ammesse anche per la parte tecnica la Commissione procederà, in una o più sedute riservate, ad esaminare le offerte tecniche presentate e ad attribuire i relativi punteggi, con applicazione degli elementi di valutazione riportati nel presente Disciplinare.

4) Ciò fatto la Commissione, previa comunicazione alle ditte della data della seduta, sempre in seduta pubblica procederà alla lettura dei punteggi attribuiti per la parte tecnica ed all'apertura della Busta "C – Offerta economica".

5) Quindi la Commissione procederà ad attribuire i punteggi per la parte economica, sommerà tali punteggi a quelli ottenuti da ciascuna Ditta nella parte tecnica e stilerà la graduatoria finale dei concorrenti.

Nel caso in cui due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo l'aggiudicazione sarà effettuata a favore di chi avrà ottenuto il maggior punteggio per l'offerta tecnica; in caso di ulteriore parità si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

## **14. COMMISSIONE GIUDICATRICE**

La Commissione, nominata successivamente alla scadenza del termine di presentazione delle offerte con Determinazione del Responsabile del Servizio, sarà composta da 3 membri.

La Commissione giudicatrice svolgerà tutto il procedimento di apertura delle offerte come sopra indicato.

L'Ente concedente pubblicherà, sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione Trasparente" la composizione della predetta Commissione.

## **15. AGGIUDICAZIONE DELLA GARA E STIPULA DEL CONTRATTO**

Il Responsabile del Procedimento, visto l'esito della Commissione, formulerà la proposta di aggiudicazione in favore del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

L'aggiudicazione diventa efficace all'esito positivo della verifica del possesso dei requisiti prescritti.

All'atto della stipulazione del contratto, l'aggiudicatario deve presentare la documentazione integrativa al perfezionamento dello stesso.

Il contratto sarà stipulato in forma di atto pubblico.

Sono a carico dell'aggiudicatario anche tutte le spese contrattuali, gli oneri fiscali quali imposte e tasse, ivi comprese quelle di registro ove dovute, relative alla stipulazione del contratto.

## **16. CAUSE DI ESCLUSIONE**

I plichi e le buste contenenti le offerte dovranno essere presentati nei termini e con le modalità previste nel presente Disciplinare: qualora il concorrente incorra in irregolarità espressamente previste a pena di esclusione dal presente Disciplinare o dalla normativa vigente, sarà escluso dalla procedura. Negli altri casi, potrà essere ammesso a regolarizzazione entro il termine perentorio di **5 GIORNI**, decorso il quale senza aver inviato quanto richiesto dal Comune nei termini e modi indicati, sarà considerato rinunciatario alla gara e conseguentemente escluso.

Sono escluse le Ditte che non risultino in possesso dei requisiti minimi di cui al presente Disciplinare di gara. Sono escluse dalla gara le Ditte concorrenti le cui offerte non rispettino in toto le indicazioni, prescrizioni e modalità di espletamento delle prestazioni come espressamente indicati nello Schema di contratto di concessione.

L'offerta presentata in maniera difforme o incompleta rispetto a quanto previsto nel presente Disciplinare è causa di esclusione immediata dalla gara, fatte salve le ipotesi di regolarizzazione previste dalla vigente normativa.

Sono escluse dalla gara le Ditte concorrenti che non abbiano presentato la cauzione provvisoria nelle forme e secondo le modalità di cui al presente Disciplinare.

Le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere redatti rigorosamente in lingua italiana o corredati di traduzione certificata, conforme al testo originale, dalla competente rappresentanza diplomatica, consolare o da un traduttore ufficiale: la mancata redazione in lingua italiana comporta l'esclusione dalla gara.

## **17. ALTRE INFORMAZIONI:**

Tutto quanto previsto nella "Offerta", è vincolante per l'aggiudicatario in fase di esecuzione delle prestazioni.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e previa valutazione della congruità della stessa – art. 69 del R.D. n. 827/1924.

Il Comune si riserva, a suo insindacabile giudizio, di revocare la presente procedura ovvero di non procedere all'affidamento della concessione per motivi di pubblico interesse; in tali casi le Ditte concorrenti non potranno vantare diritti o pretese alcuni, né per il fatto di avere presentato offerta né per effetto del mancato affidamento.

L'aggiudicazione resta subordinata alla verifica del possesso dei requisiti generali, economico finanziari, di capacità tecnica dichiarati dalla Ditta in sede di gara, al positivo esito delle verifiche previste dalla vigente disciplina antimafia, al versamento delle spese contrattuali nei termini richiesti e alla trasmissione della documentazione dovuta dalla ditta "per la stipula del contratto".

Qualora, a seguito delle verifiche, dovesse risultare che l'aggiudicatario non è in possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla gara ovvero non rispetti gli adempimenti previsti a suo carico prima della stipula del contratto, lo stesso decadrà dall'aggiudicazione che fino a tale momento deve intendersi sottoposta a condizione risolutiva espressa, fatto salvo il risarcimento del danno. Si rammenta che la non veridicità delle dichiarazioni rese in sede di gara, accertata in sede di verifica, comporta per il dichiarante non solo la decadenza immediata dei benefici eventualmente ottenuti sulla base della dichiarazione falsa, ma anche l'applicazione delle sanzioni penali previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 e ss.mm.ii.

Si avverte che l'efficacia della gara e della conseguente aggiudicazione è subordinata all'esecutività di tutti gli atti preordinati alla stessa.

Nel caso che, per il mancato verificarsi della condizione di cui sopra, non si potesse dar luogo all'aggiudicazione, nulla sarà dovuto alle Ditte partecipanti o a quella vincitrice.

## **18. OBBLIGHI DELL'AGGIUDICATARIO**

Dopo l'aggiudicazione e prima della stipula del contratto, pena la decadenza dall'aggiudicazione, la Ditta aggiudicataria deve presentare tutti i documenti necessari alla stipula del contratto, nei tempi

(comunque non superiori a 10 giorni) e secondo le modalità richieste dal competente organo del Comune.

In particolare, la Ditta dovrà:

1. Fornire la prova documentale di tutti i requisiti previsti per la partecipazione alla presente gara;
2. Presentare la cauzione definitiva con le modalità di cui allo schema di contratto di concessione;
3. Presentare le polizze assicurative di cui allo schema di contratto di concessione;
4. Nel caso di aggiudicazione ad A.T.I. (non costituite): presentare la scrittura privata autenticata di cui all'art. 48 del D. Lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;
5. Firmare il contratto nel giorno e nell'ora che verranno resi noti con comunicazione scritta, con avvertenza che, in caso contrario, l'Ente potrà procedere alla dichiarazione di decadenza dall'aggiudicazione, all'escussione della garanzia provvisoria e all'affidamento della concessione al concorrente che segue in graduatoria.

#### **19. DEFINIZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, che non venissero risolte di comune accordo, saranno definite dal Foro competente di Sassari. È escluso il ricorso all'arbitrato.

#### **20. TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente procedura saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 esclusivamente per finalità connesse all'espletamento della procedura di gara. I concorrenti avranno la facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 13 del citato Regolamento. Il titolare del trattamento dei dati in questione è l'Ente concedente.

#### **21. ORGANISMO RESPONSABILE DELLE PROCEDURE DI RICORSO**

Avverso il presente Disciplinare è proponibile ricorso giurisdizionale al TAR Sardegna, entro i termini di legge (D. Lgs. 02.07.2010 n. 104 e ss.mm.ii.).

Nughedu San Nicolò, lì 01.06.2023

Il Responsabile Servizio Tecnico  
Geom. Giovanni Francesco Malgari