



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

## AVVISO PUBBLICO PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE “DELL’AREA PUBBLICA IN LOCALITA’ RIO SALIXI”, SITA ALL’INTERNO DELL’ANFITEATRO COMUNALE “SANDRO USAI”

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

In esecuzione della deliberazione della Giunta Comunale n° 26 del 06 marzo 2024

RENDE NOTO

che, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, convertito con modificazioni dalla Legge 23 novembre 2001, n. 410 è indetta una procedura aperta per la concessione di valorizzazione dell’Area comunale denominata Area Pubblica in località Rio Salixi”, sita all’interno dell’Anfiteatro comunale “Sandro Usai” nel Comune di Arbus e meglio descritta nel fascicolo dell’immobile allegato 1.

Le condizioni generali prescritte dal presente bando sono le seguenti:

### Art. 1 - Premessa

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico attraverso l’assegnazione a operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria. Attraverso questa formula l’investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l’acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre il Comune, oltre ad incassare un canone per l’intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza e manutenzione, oltre a riattivare circuiti virtuosi di sviluppo locale.

### 1.1 Oggetto della concessione

Il Comune di Arbus dispone di un’area denominata “Area pubblica in località Rio Salixi” inserita all’interno di un’area più vasta, destinata alla realizzazione di una struttura per spettacoli all’aperto, il cui progetto esecutivo per la “Sistemazione dell’area urbana di rio Salixi” è stato approvato con delibera della G.M. n° 146 del 09/07/2002, finanziata all’interno del quadro programmatico, approvato con delibera della G.C. n. 316 del 4/12/2001, a valere sul progetto del Parco Storico-Letterario G. Dessi. È intendimento dell’Amministrazione procedere all’affidamento della concessione di valorizzazione di una porzione dell’area pubblica interna all’anfiteatro, i cui confini risultano meglio evidenziati nella scheda “fascicolo immobile”, dove il chiosco risulta



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

polo di aggregazione per ragazzi e famiglie, nonché strategico e funzionale per l'assistenza e controllo dell'intero anfiteatro "Sandro Usai".

Come meglio esplicitato nel proseguo del presente avviso, il Concessionario dovrà garantire, non solo gli interventi di abbellimento paesaggistico e del completamento dell'opera sull'area in questione, ma anche la sua successiva destinazione ad attività di Area ludica e di intrattenimento per famiglie e ragazzi. Il bene immobile sarà concesso spoglio di tutte le strutture architettoniche in esso presenti.

## 1.2 - Descrizione sommaria della concessione

L'Amministrazione comunale intende procedere alla valorizzazione dell'area denominata "Area pubblica in località Rio Salixi" che a tutt'oggi, a seguito della scadenza della concessione in essere, risulta non assegnata. L'area in parola permette l'installazione di un chiosco per la somministrazione di alimenti e bevande con annessi tavoli e zona giochi per i bambini. La fase successiva dovrà riguardare l'idea progettuale per l'abbellimento e decoro dell'area circostante con valorizzazione degli spazi verdi annessi, l'insieme delle installazioni impiantistiche e di servizio. Si aggiunga a questo la gestione dei servizi igienici presenti, delle altre aree verdi, compresa la pulizia dell'intero anfiteatro "Sandro Usai". Resta inteso che tutti gli oneri relativi alla progettazione ed esecuzione degli interventi di **completamento** dell'area sono ad esclusivo carico del concessionario e non danno diritto a rimborsi e/o indennizzi alla scadenza della concessione. Resta altresì inteso che sono a carico del Concessionario anche **gli eventuali** adempimenti progettuali e amministrativi.

## 1.3 Conoscenza dello stato dei luoghi

Condizione di partecipazione alla presente procedura è che il concorrente dichiari di conoscere lo stato dei luoghi e dell'area.

## Art. 2 - Amministrazione procedente

Amministrazione Comunale di Arbus - con sede in Via Pietro Leo 55 - 09031 ARBUS (SU)  
email [protocollo@comunearbus.it](mailto:protocollo@comunearbus.it) pec: [protocollo.arbus@pec.comunas.it](mailto:protocollo.arbus@pec.comunas.it) tel. 0707738680.

## Art. 3 - Soggetti ammessi e requisiti di ammissione

Possono partecipare alla presente procedura:

- imprese individuali, società, cooperative;
- i raggruppamenti temporanei di imprese e i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi;
- i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422, e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947, n. 1577 (di seguito e nei modelli allegati, "consorzi fra società cooperative");
- associazioni, fondazioni, raggruppamenti temporanei tra queste ultime due categorie di soggetti (nel caso di raggruppamenti temporanei tra associazioni / fondazioni dovranno essere osservate le regole di partecipazione stabilite dal presente Avviso per i raggruppamenti temporanei di



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

imprese). È fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento temporaneo di imprese (RTI) o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata. È fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative di partecipare alla gara in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati. I soggetti di cui sopra per poter partecipare alla presente procedura dovranno essere in possesso, a pena di esclusione, di tutti i requisiti di ordine generale previsti nella “dichiarazione sostitutiva unica”, allegata (allegato A.2) al presente Avviso, per farne parte integrante e sostanziale.

## 3.1 Requisiti di ordine generale

È causa di esclusione di un operatore economico dalla condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per uno dei seguenti reati:

- a) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale oppure delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis oppure al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del testo unico delle leggi in materia di disciplina degli stupefacenti e sostanze psicotrope, prevenzione, cura e riabilitazione dei relativi stati di tossicodipendenza, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del testo unico delle disposizioni legislative in materia doganale, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 452-quaterdecies del codice penale, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio dell'Unione europea, del 24 ottobre 2008;
- b) delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 317, 318, 319, 319-ter, 319-quater, 320, 321, 322, 322-bis, 346-bis, 353, 353-bis, 354, 355 e 356 del codice penale nonché all'articolo 2635 del codice civile;
- c) false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile;
- d) frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari delle Comunità europee, del 26 luglio 1995;
- e) delitti, consumati o tentati, commessi con finalità di terrorismo, anche internazionale, e di eversione dell'ordine costituzionale reati terroristici o reati connessi alle attività terroristiche;
- f) delitti di cui agli articoli 648-bis, 648-ter e 648-ter.1 del codice penale, riciclaggio di proventi di attività criminose o finanziamento del terrorismo, quali definiti all'articolo 1 del decreto legislativo 22 giugno 2007, n. 109;
- g) sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- h) ogni altro delitto da cui derivi, quale pena accessoria, l'incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione.

È altresì causa di esclusione la sussistenza, con riferimento ai soggetti indicati al comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, di ragioni di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 88, comma 4-bis, e 92, commi 2 e 3, del codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011, con riferimento rispettivamente alle



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

comunicazioni antimafia e alle informazioni antimafia.

La causa di esclusione di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo codice di cui al decreto legislativo n. 159 del 2011 non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, l'impresa sia stata ammessa al controllo giudiziario ai sensi dell'articolo 34-bis del medesimo codice. In nessun caso l'aggiudicazione può subire dilazioni in ragione della pendenza del procedimento suindicato.

L'esclusione di cui ai periodi precedenti è disposta se la sentenza o il decreto oppure la misura interdittiva ivi indicati sono stati emessi nei confronti:

- a) dell'operatore economico ai sensi e nei termini di cui al decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231;
- b) del titolare o del direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale;
- c) di un socio amministratore o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo;
- d) dei soci accomandatari o del direttore tecnico, se si tratta di società in accomandita semplice;
- e) dei membri del consiglio di amministrazione cui sia stata conferita la legale rappresentanza, ivi compresi gli institori e i procuratori generali;
- f) dei componenti degli organi con poteri di direzione o di vigilanza o dei soggetti muniti di poteri di rappresentanza, di direzione o di controllo;
- g) del direttore tecnico o del socio unico;
- h) dell'amministratore di fatto nelle ipotesi di cui alle lettere precedenti.

Sono altresì esclusi:

- a) l'operatore economico destinatario della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo 8 giugno 2001, n. 231, o di altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'articolo 14 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- b) l'operatore economico che non abbia presentato la certificazione di cui all'articolo 17 della legge 12 marzo 1999, n. 68, ovvero non abbia presentato dichiarazione sostitutiva della sussistenza del medesimo requisito;
- c) l'operatore economico che sia stato sottoposto a liquidazione giudiziale o si trovi in stato di liquidazione coatta o di concordato preventivo o nei cui confronti sia in corso un procedimento per l'accesso a una di tali procedure, fermo restando quanto previsto dall'articolo 95 del codice della crisi di impresa e dell'insolvenza, di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 14, dall'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e dall'articolo 124 del presente codice. L'esclusione non opera se, entro la data dell'aggiudicazione, sono stati adottati i provvedimenti di cui all'articolo 186-bis, comma 5, del regio decreto 16 marzo 1942, n. 267 e all'articolo 95, commi 3 e 4, del codice di cui al decreto legislativo n. 14 del 2019, a meno che non intervengano ulteriori circostanze escludenti relative alle procedure concorsuali;
- d) l'operatore economico iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione nelle procedure di gara e negli affidamenti di subappalti; la causa di esclusione perdura fino a quando opera l'iscrizione nel casellario informatico;
- e) l'operatore economico iscritto nel casellario informatico tenuto dall'ANAC per aver presentato false dichiarazioni o falsa documentazione ai fini del rilascio dell'attestazione di qualificazione, per il periodo durante il quale perdura l'iscrizione. È inoltre escluso l'operatore economico che ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, degli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni definitivamente accertate quelle indicate



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

nell'Allegato II.10 del D.Lgs. n. 36/2023. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o sanzioni, oppure quando il debito tributario o previdenziale sia comunque integralmente estinto, purché l'estinzione, il pagamento o l'impegno si siano perfezionati anteriormente alla scadenza del termine di presentazione dell'offerta. L'esclusione non è disposta e il divieto di aggiudicare non si applica quando il reato è stato depenalizzato oppure quando è intervenuta la riabilitazione oppure, nei casi di condanna ad una pena accessoria perpetua, quando questa è stata dichiarata estinta ai sensi dell'articolo 179, settimo comma, del codice penale, oppure quando il reato è stato dichiarato estinto dopo la condanna oppure in caso di revoca della condanna medesima. Si applicano gli articoli da 95 a 98 del D.Lgs. n. 36/2023.

## Art. 4 -Canone concessorio annuale

La concessione è a titolo oneroso; l'importo annuale del canone concessorio è fissato in €. 2.772,00 (duemilasettecento settantadue/00), oltre IVA di legge se dovuta: tale importo costituisce la "base d'asta" e sullo stesso sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Il canone annuo offerto costituisce una valutazione di tipo quantitativo come previsto negli articoli seguenti e dovrà essere corrisposto in due rate semestrali; il canone sarà oggetto di aggiornamento periodico secondo gli indici Istat.

## Art. 5 - Durata

La durata della concessione di valorizzazione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa e comunque per un periodo di tempo non eccedente i 50 anni, così come previsto dall'art. 3-bis, comma 4, del Decreto Legge del 25 settembre 2001, n. 351, convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, L. 23 novembre 2001, n. 410, e ss.mm.ii. La durata contrattuale è quindi da considerare un elemento costitutivo della proposta progettuale presentata dal soggetto concorrente in sede di gara.

## Art. 6 - Termine e modalità di presentazione della manifestazione d'interesse

Al fine di partecipare alla procedura oggetto del presente avviso, il concorrente dovrà far pervenire, a pena di esclusione, il proprio plico chiuso e sigillato, **ENTRO LE ORE 12.00 DEL 10/04/2024**. Il recapito del plico può avvenire con una delle seguenti modalità:

- a) per mezzo del servizio postale con raccomandata A/R da indirizzare a "Ufficio del protocollo del Comune di Arbus – Via Pietro Leo, 55-57 - 09031 - Arbus". Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente del Comune di Arbus. Non avrà alcun rilievo la data di spedizione della raccomandata. L'arrivo del plico oltre il termine perentorio indicato determina tassativamente l'esclusione dalla gara.
- b) mediante consegna a mano all'Ufficio Protocollo del Comune di Arbus Via P.Leo 55/57, sito in durante gli orari di apertura al pubblico.

Il plico sigillato deve recare, all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura: "CONTIENE OFFERTA PER LA GARA RELATIVA ALL'AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

DEL FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO “AREA PUBBLICA RIO SALIXI” e le informazioni relative all’operatore economico concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo postale, P.E.C. (obbligatoria) per le comunicazioni ai concorrenti. Il plico deve essere controfirmato sui lembi di chiusura da un legale rappresentante della ditta concorrente. L’Amministrazione non assume alcuna responsabilità nel caso di dispersione e/o ritardata ricezione delle domande oltre il termine perentorio di cui sopra né per eventuali disguidi postali o altre cause non imputabili a colpa dell’Amministrazione banditrice o cause di forza maggiore. Resta tuttavia inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ed ove per qualsiasi motivo, anche di forza maggiore, non giunga a destinazione nel luogo, nei termini e nei modi previsti, sarà escluso dall’asta.

## Art. 7 - Procedura per l’affidamento e predisposizione delle buste

Il plico da inviare all’Amministrazione Comunale dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, le seguenti buste, tutte chiuse, adeguatamente sigillate e controfirmate su tutti i lembi di chiusura, contraddistinte con la seguente denominazione:

“Busta A - Documentazione amministrativa”;

“Busta B - Offerta Tecnica”;

“Busta C - Offerta economica/temporale”.

L’offerta sarà comunque ammessa qualora il concorrente inserisca la documentazione amministrativa direttamente nel PLICO senza far uso della BUSTA “A – Documentazione amministrativa”. Al contrario, è causa di esclusione inserire l’offerta tecnica e/o l’offerta economica direttamente nel plico senza far uso delle apposite distinte buste come sopra indicato. La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente, e ciò a pena di esclusione.

Contenuto della Busta A “Documentazione Amministrativa” La “Busta A – Documentazione amministrativa” deve contenere, a pena di esclusione, i seguenti documenti:

- 1) Domanda di partecipazione alla procedura, redatta secondo il modello Allegato A, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri, nella quale specificare la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni: - nel caso di consorzi stabili / consorzi tra società cooperative, per i quali consorziati il consorzio concorre, indicando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA; - nel caso di RTI o consorzi ordinari di concorrenti costituendi o costituiti la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA del capogruppo e delle mandanti;
- 2) Dichiarazione Sostitutiva sul possesso dei requisiti di partecipazione in conformità all’Allegato A.2 una dichiarazione sostitutiva di certificazione, resa ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del DPR 445/2000, e sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente ovvero dal soggetto munito di specifici poteri.
- 3) patto di integrità debitamente sottoscritto
- 4) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto che sottoscrive i



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

documenti di cui ai numeri 1 e 2 che precedono.

## 7.1 Contenuto della “Busta B-Offerta Tecnica”

Nella Busta B dev'essere contenuta l'Offerta Tecnica, che costituirà, unitamente a quella economica temporale, l'oggetto della valutazione spettante alla Commissione. La relazione richiesta dovrà essere numerata e di massimo 10 pagine. Si precisa che le ulteriori facciate, in esubero rispetto al numero massimo richiesto, non verranno prese in esame, seguendo la sequenza della impaginazione di presentazione. Non sono computati gli indici, sommari, copertine.

	Paragrafi	Contenuto	Rif. Criterio di valutazione
<b>BUSTA B</b>  <b>Articolazione del progetto</b>	Idea imprenditoriale descrizione	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 3 facciate A4.	A.1
	Piano di gestione e delle manutenzioni	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 2 facciate A4 e eventuali elaborati grafici massimo 1	A.2
	Piano degli investimenti	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 2 facciate A4	B.1
	Capacità assunzionale	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 1/2 facciate A4.	B.2
	Valorizzazione dell'area	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 3 facciate A4.	C
	Imprenditorialità giovanile	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 1/2 facciate A4	D

Si precisa che quanto descritto nell'offerta tecnica di cui trattasi costituisce parte integrante e sostanziale della propria offerta e, come tale, vincola contrattualmente il concorrente per tutta la durata della concessione.

In ossequio al generale principio di separazione tra offerta tecnica ed offerta economica, nella “Busta B - Offerta tecnica” è tassativamente VIETATO, A PENA DI ESCLUSIONE, inserire qualsiasi riferimento diretto o indiretto all'offerta economica presentata.

Non dovranno pertanto essere inseriti e/o indicati nell'offerta tecnica né gli importi degli investimenti, né l'importo del canone, né piani finanziari di gestione.



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

Gli elaborati costituenti l'offerta tecnica, dovranno essere sottoscritti, a pena di esclusione, dal legale rappresentante del soggetto concorrente.

Si precisa che: 1) gli impegni assunti con la documentazione di cui sopra costituiranno altrettante obbligazioni contrattuali; 2) tutti gli elaborati sopra indicati verranno esaminati dalla Commissione Giudicatrice ai fini dell'attribuzione del punteggio secondo i criteri specificati; 3) nessun compenso\indennizzo\rimborso spetta ai concorrenti per lo studio e la compilazione delle offerte tecniche, i cui elaborati non saranno restituiti e resteranno di proprietà dell'Amministrazione.

## 7.2 Contenuto della “Busta B.1-Piano Economico Finanziario PEF.”

La Busta C1 (chiusa e sigillata) con al suo interno il Piano Economico Finanziario (PEF), redatto, sottoscritto e asseverato, a pena di esclusione, da un professionista iscritto in appositi Albo/Ordine, dovrà contenere una scheda riepilogativa di costi, ricavi e valore investimenti.

## 7.3 Contenuto della “Busta C-Offerta economica/temporale”

La Busta C, recante la scritta esterna “OFFERTA ECONOMICA/TEMPORALE”, dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

a) Allegato B, debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante dell'offerente, contenente:

a.1) l'importo del canone annuo offerto;

a.2) la durata (espressa in anni) della concessione di valorizzazione;

a.3) l'importo complessivo dell'investimento per la realizzazione della proposta progettuale presentata.

b) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto che sottoscrive l'offerta economico\temporale.

## Art. 8 - Modalità di svolgimento della gara

La concessione sarà aggiudicata all'esito di una valutazione che terrà conto del miglior rapporto qualità/prezzo. In particolare, la valutazione delle offerte passerà attraverso quattro fasi:

fase 1: verifica dell'ammissibilità delle domande e adozione degli eventuali provvedimenti di esclusione (busta A)

fase 2: verifica e valutazione delle offerte tecniche giudicate ammissibili (buste B), fase 3: verifica e valutazione dell'offerta economico-temporale (busta C), fase 4: per la sola ditta aggiudicataria verrà ulteriormente valutato il PEF, per la verifica della congruità dell'offerta.

La Commissione esaminatrice verrà nominata, con apposita Determina del Responsabile del Servizio, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un





# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

numero dispari pari a n°3 membri, In capo ai Commissari non devono sussistere cause ostantive alla nomina ai sensi dell'art. 93 del Codice dei contratti pubblici D.Lgs. 36/2023. A tal fine i medesimi rilasciano apposita dichiarazione. La Commissione è responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti.

La Commissione verificherà e valuterà le offerte presentate applicando i seguenti macro-criteri:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			
ELEMENTI QUALITATIVI	A	<b>Proposta progettuale:</b> oggetto di valutazione dovrà essere la qualità dell'idea progettuale, dell'intervento proposto relativamente alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area oggetto di concessione – secondo gli aspetti tecnici descritti nell'allegato "Fascicolo Immobile".	30
	B	<b>Piano di gestione:</b> dovrà essere valutata e pesata l'idea imprenditoriale presentata dal concorrente, con specifico riferimento al piano degli investimenti, alla capacità assunzionale e alla realizzabilità della proposta.	30
	C	<b>Valorizzazione dell'area</b> descrizione di eventuali migliorie e innovazioni che si intende proporre	20
	D	<b>Elemento di premialità</b> Ulteriori elementi di valutazione: età inferiore ad anni 35 del legale rappresentante o in caso di cooperativa o altra forma associativa di almeno il 50% dei soci	10
ELEMENTI QUANTITATIVI	E	Valore dell'offerta economico/temporale.	10

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà quella che avrà raggiunto il maggiore punteggio complessivo, dato dalla somma del punteggio totale ottenuto per l'elemento QUALITATIVO, con il punteggio ottenuto per l'elemento QUANTITATIVO (valore dell'offerta economica). Nel caso che le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo, ma punteggi parziali per il prezzo e per gli altri elementi di valutazione differenti, sarà dichiarato aggiudicatario il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio sulla QUALITATIVA. In caso di ulteriore parità di punteggio, si procederà all'individuazione del primo in graduatoria mediante sorteggio pubblico: non sarà possibile presentare offerte modificative o integrative di offerta già presentata. L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico.



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

## ATTRIBUZIONE PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUALITA'

Max 90 punti

	Punti max		Sub – criteri di valutazione	Punti max
<b>A</b> <b>Proposta progettuale</b>	Max 30	A.1	<i>Idea progettuale:</i> Sarà valutata l'originalità e l'esclusività dell'attività proposta.	10
		A.2	<i>Piano delle manutenzioni:</i> Intervento edilizio e piano delle manutenzioni ordinario e straordinario e dell'area pertinenziale in termini di soluzioni tecniche cadenza proposta.	20
<b>B</b> <b>Piano di gestione</b> Coerentemente con l'oggetto della concessione di valorizzazione, il piano di gestione dovrà restituire, non-solo il disegno imprenditoriale immaginato dal concorrente, ma anche la sua capacità progettuale ed organizzativa.	Max 30	B.1	<i>Piano degli Investimenti:</i> La ditta partecipante dovrà illustrare le attrezzature e le tecnologie che si prevede di impiegare in relazione all'attività proposta.	15
		B.2	<i>Capacità assunzionale:</i> La ditta partecipante dovrà dichiarare quante unità lavorative si intendono impiegare specificando la tipologia di contratto e le ore attribuite.	5
		B.3	<i>Concretezza e realizzabilità della proposta:</i> La commissione valuterà la concretezza e la realizzabilità dell'intero disegno imprenditoriale.	10
<b>C</b> <b>Valorizzazione della struttura</b>	Max 20	C	<i>Valorizzazione:</i> descrizione di eventuali migliorie e innovazioni che si intende proporre	20
<b>D</b> <b>Imprenditorialità giovanile</b>	Max 10	D	<i>Imprenditorialità:</i> Saranno attribuiti 10 punti quando l'età del legale rappresentante o della maggioranza dei soci sia inferiore a 35 anni.	10



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

## CALCOLO DEL PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUANTITA' MAX PUNTI 10

Le offerte economiche saranno valutate individuando per ogni offerta un parametro di comparazione ovvero attraverso l'applicazione della formula proporzionale inversa:

$$P_i = P_{\max} \times (V_{oc} / V_{\max})$$

**P<sub>i</sub>**: Punteggio attribuito;

**P<sub>max</sub>**: Punteggio massimo attribuibile;

**V<sub>oc</sub>**: Valore offerto dal concorrente;

**V<sub>max</sub>**: Valore massimo tra quelli offerti dai concorrenti partecipanti.

**Non saranno ammesse offerte pari o in diminuzione** rispetto al canone fissato a base d'asta, pena l'esclusione. In caso di discordanza tra corrispettivo indicato in lettere ed il corrispettivo indicato in cifre, sarà ritenuta valida la somma più vantaggiosa per l'Amministrazione.

### Art. 9 - Ulteriori elementi del rapporto concessorio

Al presente avviso viene allegato il "Fascicolo immobile" con all'interno gli elementi planimetrici, catastali, urbanistici dell'immobile oggetto di concessione, al fine di consentire un'adeguata valutazione degli interventi che dovranno essere realizzati.

Sono a carico del concessionario ogni onere, utenze e tasse derivanti dalla concessione in uso dell'immobile oggetto del presente procedimento.

Non è ammessa la subconcessione.

L'aggiudicatario all'atto della sottoscrizione del contratto dovrà presentare una polizza per un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;

### Art. 10 - Altre informazioni

Il Comune di Arbus si riserva di aggiudicare la concessione anche in presenza di una sola offerta valida e si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta



# COMUNE DI ARBUS

Provincia Sud Sardegna

pervenuta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del presente bando, senza che i partecipanti possano rivendicare alcunché, compresi eventuali rimborsi per le spese di partecipazione.

L'Amministrazione, una volta disposta l'aggiudicazione, procede alla verifica, in capo all'aggiudicatario, del possesso dei requisiti per la partecipazione alla presente procedura, così come indicati nel presente Avviso. Nel caso la verifica dia esito negativo, il Comune di Arbus si riserva la facoltà di procedere con lo scorrimento della graduatoria, procedendo alla verifica dei requisiti di partecipazione via via ai partecipanti interpellati.

Ultimata la fase di verifica di cui sopra, si procederà alla sottoscrizione del contratto/convenzione: in caso di mancata stipula per fatto imputabile all'aggiudicatario l'Amministrazione Comunale si riserva ogni più opportuna iniziativa, amministrativa e giudiziaria, volta alla tutela delle proprie ragioni, anche risarcitorie.

Tutte le spese di contrattualizzazione sono a carico del concessionario.

Ogni ulteriore informazione ed eventuali quesiti potranno essere rivolte all'attenzione:

- di carattere amministrativo al Responsabile del Servizio: D.ssa Alessia Aru - email: [alessia.aru@comunearbus.it](mailto:alessia.aru@comunearbus.it).
- di carattere tecnico al geom. Antonio Mastino email: [antonio.mastino@comunearbus.it](mailto:antonio.mastino@comunearbus.it)

## Art. 11 - Trattamento dei dati personali

I dati forniti per effetto del presente bando saranno trattati dal Comune di Arbus con le modalità di cui all'informativa allegata.

## Art. 12 - Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è la d.ssa Alessia Aru.

## Art. 13 - Foro competente

Per ogni controversia inerente alla fase della manifestazione d'interesse sarà competente in via esclusiva il Foro di Cagliari. Le parti escludono il ricorso al giudizio arbitrale.

## Art. 14 - Pubblicità del presente avviso

Il presente avviso viene pubblicato all'Albo del Comune, sul sito internet alla pagina [www.comunearbus.it](http://www.comunearbus.it) per 30 giorni consecutivi.



**Il Responsabile del Servizio**  
*d.ssa Alessia Aru*