



COMUNE DI PORTO TORRES

(PROVINCIA DI SASSARI)

Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica
Servizio demanio e patrimonio

AVVISO PUBBLICO

PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE (art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001) DEL FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO "OSTELLO DELLA GIOVENTÙ", SITO IN PORTO TORRES Via Benedetto Croce n. 11. NUOVO BANDO.

IL DIRIGENTE

VISTO l'art. 58, comma 1, del D.L. n. 112/2008 come convertito dalla Legge n° 133, 6 agosto 2008, ove si prevede la redazione di apposito piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al bilancio di previsione, con la stesura dell'elenco dei singoli beni immobili non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 212 del 23/10/2023 con cui è stata approvata la modifica del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari annualità 2023 -2025 in cui è inserita la valorizzazione del bene in oggetto;

VISTO l'art. 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. 23 novembre 2001 n. 410, "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione";

VISTO l'art. 58, comma 6, del D.L. 25.06.2008, n. 112 (convertito con la L. 6 agosto 2008, n. 133) con il quale lo strumento della c.d. "concessione di valorizzazione" è stato esteso anche agli Enti Locali;

In esecuzione della Determinazione Dirigenziale n 2381/2024 del 25/09/2024.

RENDE NOTO

che, ai sensi del citato articolo 3-bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351, è indetta una procedura aperta per la *concessione di valorizzazione* del fabbricato comunale denominato "Ostello della Gioventù", Via Benedetto Croce, così meglio di seguito indicato.

§. 1 Finalità del progetto

L'obiettivo dell'amministrazione comunale, se in via immediata è quello della riqualificazione e valorizzazione del patrimonio, intende potenziare l'offerta turistico-culturale con la messa in rete di siti di

interesse storico-artistico e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, creando un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali. L'accoglienza turistica è, dunque, intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale aperte al pubblico, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali.

Nello specifico, l'Amministrazione Comunale intende dare nuova vita all'immobile comunale denominato "Ostello della Gioventù", offrendo attività turistico ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, arte, ristorazione ed enogastronomia, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate all'immobile, alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, escursioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti della cultura e tradizioni locali, wellness, etc.) che, grazie alla sua posizione fronte mare, in una delle baie più suggestive, quella di Balai e alla vicinanza con uno dei monumenti religiosi più rappresentativi della città, la Chiesa di Balai a mare, assume una enorme potenzialità nell'ottica della ricordata prospettiva turistico-ricettiva.

§. 2 Inquadramento dello strumento procedimentale prescelto

La *concessione di valorizzazione* è uno strumento di *partenariato pubblico-privato* che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione ad 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 lo strumento della concessione, 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, manutenzione e riattiva allo stesso tempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale.

L'individuazione del contraente avverrà (utilizzando il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo) all'esito di una valutazione delle offerte pervenute che passerà per **due fondamentali parametri di giudizio**: a) quello **economico\temporale** connesso all'importo del canone annuo offerto in aumento e alla durata complessiva della *concessione*; b) quello connesso alla **qualità tecnica dell'idea progettuale** presentata, tenendo conto degli interventi strutturali immaginati sull'immobile e alla tipologia e qualità dell'utilizzo turistico-ricettivo cui i proponenti intendono destinare l'edificio.

Coerentemente con la natura del partenariato pubblico privato nel cui solco si inserisce la *concessione di valorizzazione*, la presente procedura prevede poi un **terzo parametro di giudizio** destinato ad operare solo nei confronti dell'offerta giudicata migliore all'esito della valutazione dei primi due parametri: c) quello avente ad oggetto il contenuto del *Piano Economico Finanziario* che ogni concorrente dovrà

predisporre e inserire nella propria offerta economica (secondo le indicazioni contenuto nel §.8 del presente Avviso).

Fin da ora l'Amministrazione Comunale precisa che l'ipotesi progettuale contenuta nell'offerta prescelta farà parte integrante del contratto di concessione e dovrà essere conforme alle normative ed ai regolamenti urbanistico-edilizi vigenti: tutti gli oneri nonché ogni istanza rivolta alle Amministrazioni competenti resteranno a carico del soggetto proponente.

§.3 Stazione Appaltante

La Stazione Appaltante è il **Comune di Porto Torres**, *Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica*, nella persona del suo Dirigente, Ing. Massimo Ledda.

Per qualsiasi informazione di carattere tecnico/amministrativo o per eventuali altri chiarimenti, i soggetti interessati potranno rivolgersi agli uffici dell'*Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica*, Piazza Umberto I – PORTO TORRES (SS) scrivendo esclusivamente al seguente indirizzo Pec: comune@pec.comune.porto-torres.ss.it

I quesiti posti all'Amministrazione e le relative risposte saranno pubblicati sulla pagina dell'avviso pubblico del sito istituzionale dell'Ente al seguente indirizzo: <https://www.comune.porto-torres.ss.it/it/amministrazione/documenti-dati/documenti-albo-pretorio/>

I suddetti quesiti potranno essere posti entro il decimo giorno precedente alla data fissata per la presentazione dell'offerta, l'Amministrazione darà risposta a tali quesiti entro il termine massimo di cinque giorni dalla data fissata per la presentazione dell'offerta. Ogni richiesta di chiarimento pervenuta successivamente a tale termine non sarà evasa.

Qualsivoglia quesito pervenuto all'Amministrazione con modalità differenti rispetto a quelle sopra indicate non sarà riscontrato.

Il Responsabile del Procedimento è la dott.ssa Francesca Stacca email stacca.francesca@comune.porto-torres.ss.it

§.4 Oggetto della concessione

Come meglio esplicitato nel prosieguo del presente avviso, il Concessionario dovrà garantire, non solo la ristrutturazione del fabbricato in questione, ma anche la sua successiva destinazione ad attività di tipo turistico-ricettive, coordinando le stesse con progetti di sviluppo turistico culturale e aperti al territorio.

Il bene immobile sarà concesso nello stato di fatto in cui si trova.

All'esito della procedura di evidenza pubblica:

a) Il *Concessionario* dovrà predisporre, a propria cura e spese (e nel rigoroso rispetto del contenuto della propria offerta tecnica presentata in sede di gara), il progetto di fattibilità tecnica ed economica (PFTE) dell'intervento ai sensi dell'allegato I.9 del D.Lgs. n. 36/2023 che dovrà essere presentato all'Amministrazione Comunale nel termine di 40 giorni dalla sottoscrizione dell'atto di *Concessione* e dovrà contenere almeno i seguenti elaborati:

- 1) relazione generale;
- 2) relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- 3) relazione di sostenibilità dell'opera;
- 4) rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- 5) elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- 6) computo estimativo dell'opera;
- 7) quadro economico di progetto;
- 8) cronoprogramma;
- 9) piano di sicurezza e di coordinamento, finalizzato alla tutela della salute e sicurezza dei lavoratori nei cantieri, ai sensi del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, nonché in applicazione dei vigenti accordi sindacali in materia. Stima dei costi della sicurezza. Il piano di sicurezza e di coordinamento può essere supportato da modelli informativi;
- 10) (eventuale) relazione di verifica preventiva dell'interesse archeologico (articolo 28, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, ed eventuali indagini dirette sul terreno, anche digitalmente supportate;

b) Al fine di ottenere i pareri, nulla osta, autorizzazioni verrà indetta conferenza di servizi asincrona entro 5 giorni dalla consegna del progetto.

c) All'esito della conferenza di servizi e a seguito dell'adozione di provvedimento unico di approvazione il progetto dovrà ottenere entro i successivi 10 giorni l'approvazione da parte della Giunta Comunale.

d) all'esito dell'approvazione da parte della Giunta Comunale e non oltre il termine di 20 giorni dalla data della delibera, il *Concessionario* dovrà presentare agli Uffici Tecnici Comunali il progetto esecutivo ai sensi dell'allegato I.9 del D.Lgs. n. 36/2023 dovrà contenere almeno i seguenti elaborati: a) relazione generale;

- 1) relazioni specialistiche;
- 2) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale;
- 3) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- 4) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- 5) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81;
- 6) cronoprogramma;
- 7) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- 8) computo metrico estimativo e quadro economico;
- 9) capitolato speciale di appalto;
- 10) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;

11) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81.

Resta inteso che tutti gli oneri relativi alla progettazione ed esecuzione degli interventi di ristrutturazione sul fabbricato 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 tutti gli adempimenti (progettuali e amministrativi) necessari all'ottenimento di eventuali variazioni urbanistiche propedeutico al concreto ottenimento del titolo edilizio.

Il Fabbricato dato in concessione è, e resta, di proprietà dell'Amministrazione concedente: questa acquisterà altresì la proprietà di tutte le attrezzature fisse e/o strutturali presenti al momento della scadenza della Concessione; restano di proprietà del Concessionario gli arredi e le attrezzature mobili, di cui curerà a sue spese l'asporto, solo dopo la redazione, in contraddittorio con il Comune, di uno specifico verbale ricognitivo all'indomani della scadenza della Concessione.

4.1 Descrizione del fabbricato

Il Fabbricato denominato "*Ostello della Gioventù*" è ubicato nel centro abitato di Porto Torres, in via Benedetto Croce, sul promontorio che si affaccia nella baia di Balai. E' composto da due edifici:

- Edificio A si articola in un piano terra ed un primo piano con una superficie lorda complessiva di circa 562,00 mq. Sono attualmente presenti n. 22 camere per gli ospiti.

- Edificio B si articola in un magazzino-deposito al piano seminterrato, da un piano terra destinato alla reception, uffici, sala ristorante, cucina, dispensa, servizi, nonché dalla sala tv e da 5 camere per gli ospiti. Al piano primo sono presenti 18 camere per gli ospiti. Nell'edificio è presente un ascensore ed un locale per gli impianti tecnologici. La superficie lorda complessiva del fabbricato è di circa 1346 mq.

Il piano di copertura degli edifici è un lastrico solare con accesso dal vano scala che si affaccia verso il mare. L'area esterna ai due corpi di fabbrica è di circa mq. 5413,07.

Tutti i dettagli tecnici (anche da punto di vista edilizio e urbanistico) sono contenuti nel documento denominato "*Fascicolo tecnico dell'immobile*", **allegato I** al presente Avviso per farne parte integrante e sostanziale.

4.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Condizione di partecipazione alla presente procedura è che il concorrente dichiarerà di conoscere lo stato dei luoghi e del fabbricato.

A tale fine il sopralluogo presso l'immobile oggetto del presente avviso è **obbligatorio, a pena di esclusione dalla gara**. Il sopralluogo dovrà essere effettuato non oltre il decimo giorno prima della scadenza prevista per la presentazione delle offerte, secondo i tempi e le modalità da concordare con i referenti del Servizio Patrimonio, reperibili agli indirizzi di posta elettronica di seguito indicati:

- stacca.francesca@comune.porto-torres.ss.it ;
- pusceddu.antonio@comune.porto-torres.ss.it

A tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, dovrà trasmettere ai referenti suindicati, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare le possibili date e i nominativi delle persone (massimo due) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

Dell'eseguito sopralluogo verrà redatto apposito "attestato di visita dei luoghi" che il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dall'operatore economico che vi ha partecipato.

Il concorrente dovrà dichiarare nella domanda di partecipazione di aver svolto il sopralluogo: sarà cura dell'Amministrazione precedente verificare tale dichiarazione nel caso di aggiudicazione.

Deve accettare il contenuto dell'*Avviso pubblico* e del *Capitolato d'oneri/Condizioni Generali* di Contratto, relativo alla *concessione di valorizzazione* del fabbricato comunale denominato "Ex Ostello della Gioventù", Via Benedetto Croce.

§.5 Soggetti ammessi alla procedura e requisiti di partecipazione

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 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 II**) al presente Avviso, per farne parte integrante e sostanziale.

5.1 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 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 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.

§.6 Canone concessorio annuale

La concessione è a titolo oneroso; l'importo annuale del canone concessorio è fissato in € 44.380,00 (quarantaquattrecentoottantaeuro\00), oltre IVA di legge se dovuta: tale importo costituisce la "base d'asta" e sullo stesso sono ammesse esclusivamente offerte in aumento. Tale importo è stato stimato sulla base di una valutazione attuata con il procedimento indiretto del saggio di capitalizzazione giusta perizia depositata agli atti del servizio patrimonio.

Il canone annuo dovrà essere corrisposto in due rate semestrali anticipate: la prima rata semestrale anticipata dovrà essere versata non più tardi della sottoscrizione della Concessione.

In sede di sottoscrizione dell'atto di concessione il *Concessionario* dovrà provvedere a presentare l'attestazione circa l'avvenuto pagamento del primo canone (relativo alla semestralità di spettanza): in assenza di tale attestazione l'atto di concessione non potrà essere sottoscritto.

Si precisa che il canone annuo dovuto per i primi 36 mesi, cioè per le prime 6 semestralità decorrenti dalla sottoscrizione del contratto, sarà pari al 10% del canone annuo indicato in sede di offerta.

Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale, secondo quanto offerto in sede di gara da parte del *Concessionario*, a prescindere dalla data di inizio ed ultimazione dei lavori proposti.

Il canone annuo offerto costituisce una valutazione di tipo quantitativo come previsto negli articoli seguenti.

§.7 Durata della concessione

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.

La durata proposta costituisce una valutazione di tipo quantitativo a base di gara come previsto negli articoli seguenti.

§. 8 termini e modalità di presentazione delle domande

Al fine di partecipare alla gara 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 25/11/2024.**

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 Porto Torres – Piazza Umberto I - 07046 - Porto Torres”. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente del Comune di Porto Torres. 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 Porto Torres, sito in Piazza Umberto I, 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 DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO COMUNALE DENOMINATO “OSTELLO DELLA GIOVENTU’ VIA BENEDETTO CROCE” e le informazioni relative all’operatore economico concorrente: denominazione o ragione sociale, indirizzo postale, P.E.C. (obbligatoria) per le comunicazioni ai concorrenti.

Si precisa che per “sigillatura” deve intendersi una chiusura ermetica con nastro adesivo o ceralacca tale da rendere chiusi il plico con le relative buste, attestare l’autenticità della chiusura originaria proveniente dal mittente, nonché garantire l’integrità e la non manomissione del plico e delle buste. Il plico deve essere controfirmato sui lembi di chiusura da un legale rappresentante del 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.

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”, con al suo interno altre due buste denominate: “B1 Proposta Progettuale” e “B2 Piano di Gestione”;

“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. Nel caso in cui la documentazione sia sottoscritta da un procuratore del concorrente dovrà essere allegato, a pena di esclusione, la procura, anche in copia.

§.8.1 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 III**, 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 II** 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) Attestazione di avvenuto sopralluogo, rilasciata dai competenti Uffici Comunali;

4) copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del soggetto che sottoscrive i documenti di cui ai numeri 1 e 2 che precedono.

§.8.2 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 di gara.

In particolare, la *Busta B-offerta tecnica* dovrà contenere, sempre chiuse e sigillate con le modalità sopra ricordate, i seguenti elaborati:

Busta B1: la *proposta progettuale relativa alla riqualificazione dell'immobile*.

Busta B2: il *piano di gestione della struttura*.

Entrambi gli elaborati dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del soggetto partecipante e ciò a pena di esclusione.

Le relazioni richieste dovranno essere numerate e stampate con interlinea 1,5, tipo di carattere Arial, stile normale e dimensione 10, con max 40 righe per facciata e margini destro e sinistro di minimo 2 cm ciascuno.

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.

Nome file	Paragrafi	Contenuto	Riferimento criterio di valutazione
A. PROPOSTA PROGETTUALE	Ipotesi di recupero e riuso - sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 20 facciate A4. Elaborati grafici e schede tecniche senza limiti.	A.1
	Utilizzo di tecniche BIM (Building information modeling)	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 5 facciate A4. Elaborati grafici in formato A3 in numero massimo di 4	A.2
	Modalità di esecuzione del servizio di progettazione e di realizzazione dei lavori.	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 5 facciate A4. Elaborati grafici in formato A3 in numero massimo di 4	A.3
	Esperienze pregresse e capacità tecniche del proponente.	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 4 facciate A4. Elaborati grafici in formato A3 in numero massimo di 4	A.4
B.PIANO DI GESTIONE	Piano di gestione della struttura.	Relazione descrittiva composta da un numero massimo di 25 facciate formato A4. Elaborati grafici in formato A3 in numero massimo di 4	B.1

La proposta progettuale costituisce un elemento vincolante per lo sviluppo del successivo progetto definitivo\esecutivo e del relativo ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalle norme vigenti in materia edilizia e di tutela del paesaggio.

Saranno ammesse modifiche/integrazioni solo in conseguenza ed in stretta aderenza ai pareri/nulla osta/autorizzazioni rilasciati dai vari Enti preposti.

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.

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.

§.8.3 Contenuto della “Busta C-Offerta economica/temporale” (ivi compresa la Busta C1)

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

- a) **Allegato IV**, 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.
- c) La **Busta C1** (chiusa e sigillata secondo le indicazioni di cui sopra) con al suo interno il ***Piano Economico Finanziario (PEF)***, redatto, sottoscritto e asseverato, a pena di esclusione, da un professionista iscritto nello speciale *Registro dei revisori legali* (decreto legislativo n. 39/2010), dovrà contenere una scheda riepilogativa di costi, ricavi e valore investimenti.

Il *Piano Economico Finanziario* costituisce la rappresentazione economico-finanziaria della proposta progettuale presentata, consentendo all'Amministrazione di valutare l'adeguatezza dell'offerta e l'effettiva realizzabilità dell'oggetto della concessione stessa.

Con tale fondamentale elaborato progettuale il concorrente dimostrare la sua concreta capacità di eseguire correttamente la prestazione per l'intero arco temporale proposto, offrendo una verosimile e responsabile prospettazione di un equilibrio economico-finanziario di investimenti e connessa gestione, nonché il rendimento per l'intero periodo.

Nel P.E.F. dovranno essere quindi illustrati i dati economico – finanziari a sostegno della proposta progettuale anche al fine di valutare la congruità della stessa.

La Commissione prenderà in esame il *Piano Economico Finanziario* solo nei confronti del concorrente collocatosi in prima posizione nella graduatoria e ne verificherà la rispondenza ai requisiti previsti dalle norme di legge e del presente avviso nonché la completezza e coerenza rispetto alla relativa Offerta Tecnica.

§.9 Procedura di gara e criterio di aggiudicazione

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, B1 e B2)

fase 3: verifica e valutazione dell'offerta economico-temporale (busta C),

fase 4: verifica e valutazione del PEF: fase riservata solo ed esclusivamente all'offerta che, all'esito delle fasi precedenti, è stata giudicata come migliore.

9.1 La Commissione di Gara

La Commissione esaminatrice verrà nominata, con apposita Determina Dirigenziale dell'*Area lavori pubblici, manutenzioni, urbanistica, edilizia privata, transizione ecologica*, dopo la scadenza del termine per la presentazione delle offerte e sarà composta da un numero dispari pari a n°3 membri,

In capo ai Commissari non devono sussistere cause ostative 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.

9.2 Criteri e sub criteri di valutazione

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

Tabella A

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		Punteggio massimo
ELEMENTI QUALITATIVI	a) Proposta progettuale: oggetto di valutazione dovrà essere la qualità dell'intervento edilizio di ristrutturazione e manutenzione straordinaria del fabbricato oggetto di concessione e dell'area pertinenziale a questo.	Pa =40
	b) Piano di gestione: dovrà essere valutata e pesata l'idea imprenditoriale presentata dal concorrente, con specifico riferimento alla attività turistico-ricettiva immaginata, tenuto conto del grado di coerenza con gli usi consentiti per l'immobile;	Pb = 30
ELEMENTI QUANTITATIVI	c) Valore dell'offerta economico/temporale.	Pc = 30

L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà quella che avrà raggiunto il maggiore punteggio complessivo, dato dalla somma del punteggio totale ottenuto per l'elemento QUALITA', 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 QUALITA'. 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 ha facoltà di procedere all'aggiudicazione definitiva anche in presenza di una sola offerta conveniente e idonea in relazione all'oggetto del contratto.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di non dar luogo all'aggiudicazione definitiva ove lo richiedano motivate esigenze di interesse pubblico.

CALCOLO DEL PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUALITA'

MAX PUNTI 70

La valutazione dei criteri aventi *natura qualitativa* ai quali si riservano **70 punti complessivi**, avverrà sulla base dei criteri e sub-criteri di seguito indicati.

n°	Criteri di valutazione	punti max		sub-criteri di valutazione	punti max
A	PROPOSTA PROGETTUALE	40	A.1	<p>Ipotesi di recupero e riuso - sostenibilità ambientale ed efficienza energetica</p> <p>Sarà valutata:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualità dei lavori di ristrutturazione dell'immobile e dell'area pertinenziale in termini di idea progettuale; in particolar modo si terrà conto della riqualificazione in termini di innalzamento degli standard qualitativi delle camere; - La qualità dei lavori di ristrutturazione dell'immobile e dell'area pertinenziale in termini di soluzioni tecniche e materiali utilizzati; <ul style="list-style-type: none"> Verranno valutate positivamente proposte che ricomprendano la realizzazione di strutture legate al benessere (spa, piscina, centro benessere etc) e alla ristorazione; - le eventuali addizioni e migliorie nonché le forniture di arredi e attrezzature finalizzate alla futura destinazione turistico-ricettiva; - il livello di approfondimento dello studio e della proposta dal punto di vista funzionale, normativo, della distribuzione degli ambienti e degli spazi in funzione della destinazione d'uso; - gli eventuali elementi progettuali particolarmente qualificanti o innovativi che verranno posti in essere dal punto di vista tecnologico con riferimento agli standard di risparmio energetico e alla tutela ambientale in generale. Verranno valutati positivamente interventi studiati nel rispetto di alcuni o tutti i Criteri Ambientali Minimi approvati con DM 23 giugno 2022 n. 256, G.U. n. 183 del 6 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022. 	30
			A.2	<p>Utilizzo di tecniche BIM (Building information modeling)</p> <p>La Commissione valuterà la proposta del concorrente riguardante l'uso di metodi e strumenti di gestione informativa digitale delle costruzioni per la progettazione e la realizzazione di opere.</p> <p>Il concorrente potrà utilizzare in via</p>	5

			<p>semplificativa l'elencazione contenuta all'art. 7-bis comma 1 del Decreto ministeriale 1° dicembre 2017, n. 560.</p> <p>Verranno valutati inoltre metodi e strumenti digitali che consentano alla stazione appaltante di monitorare, in tempo reale, l'avanzamento della progettazione dei lavori.</p>	
			<p>A.3 Modalità di esecuzione del servizio di progettazione e di realizzazione dei lavori. Dovranno essere illustrate in via esemplificativa:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le tematiche principali che caratterizzano le prestazioni di progettazione definitiva ed esecutiva; - i contenuti dei 2 livelli progettuali anche con lo sviluppo di elaborati ulteriori rispetto a quelli previsti in contratto; - le modalità di interfaccia con il Responsabile del Procedimento e con l'amministrazione durante la fase di progettazione, le modalità di aggiornamento sugli sviluppi progettuali; -l'utilizzo di strumenti, attrezzature e processi innovativi; - le procedure previste per il coordinamento con gli Enti interessati e l'acquisizione dei pareri, nulla osta, autorizzazioni di competenza; -il coinvolgimento di tutti gli stakeholders; - le modalità di interfaccia con il Responsabile del Procedimento e con l'amministrazione durante la fase di esecuzione dei lavori. 	3
			<p>A.4 Esperienze pregresse e capacità tecniche del proponente. Verrà valutato il curriculum del proponente con specifico riguardo alle esperienze pregresse nella progettazione, costruzione e gestione di strutture analoghe, al possesso di certificazioni, alla struttura tecnico-organizzativa dedicata alla commessa.</p>	2
			<p>Piano di gestione della struttura. 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. In particolare, ai fini della valutazione da parte della commissione, dovrà emergere con chiarezza: l'attività turistico-ricettiva che l'offerente intende realizzare (specificando gli eventuali</p>	

B	PIANO DI GESTIONE	30	B.1	posti letto che intenderà realizzare), coerentemente con gli usi consentiti per l'immobile; l'analisi del mercato, lo studio dei flussi turistici, la tipologia di utenze e in generale tutto quanto necessario a comprendere e valutare l'attività proposta. le modalità, funzionali ed organizzative con cui tale attività verrà realizzata; le azioni e le iniziative (es. eventi, manifestazioni ecc.) che intende attuare per promuovere l'uso virtuoso dell'immobile l'opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento.; l'indicazione (qualifica) del personale che verrà impiegato per la realizzazione dell'attività proposta; dei mezzi e delle attrezzature che si prevede di impiegare in relazione alle attività proposte; l'apertura al pubblico (tempi e modalità) prevista per consentire la fruizione collettiva della struttura; la presenza di eventuali servizi complementari o di interesse generale;	30
----------	--------------------------	-----------	------------	--	-----------

L'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata con il **metodo aggregativo compensatore**, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

$$P_i = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

P_i è l'indice di valutazione della generica offerta denominata "a", corrispondente al punteggio in graduatoria;

n è il numero dei criteri da valutare (vedi tabella A)

W_i è il peso attribuito al criterio "i", come indicato nella *tabella* di cui sopra;

$V(a)_i$ è il coefficiente "*i-esimo*", e quindi relativo al criterio "i", attribuito all'offerta "a"; esso è un numero compreso nell'intervallo [0 ; 1] ed è approssimato fino alla seconda cifra decimale.

Σ è la sommatoria.

In dettaglio, per singola offerta e per ciascun elemento individuato, la commissione attribuirà un valore compreso tra 0 e 1 utilizzando la seguente scala di valutazione:

Coefficiente	Giudizio qualitativo dei commissari
0,00	Non valutabile
0,10	Minima
0,20	Appena accettabile
0,30	Accettabile
0,40	Significativa
0,50	Sufficiente
0,60	Discreta
0,70	Buona
0,80	Ottima
0,90	Eccellente
1,00	Massima

In particolare, per ogni singola offerta e ciascun elemento individuato, terminata l'attribuzione discrezionale dei coefficienti da parte di tutti i commissari, si procederà 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, 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 per gli elementi indicati.

Si precisa che i coefficienti, variabili tra 0 e 1, attraverso i quali si procede alla individuazione della offerta economicamente più vantaggiosa per gli elementi di valutazione aventi natura qualitativa sono determinati:

- a) Effettuando da parte di ogni commissario, in sedute riservate, l'attribuzione discrezionale, sulla base dei criteri motivazionali più sopra specificati, alle proposte dei concorrenti dei coefficienti, variabili tra 0 e 1;
- b) Determinando la media dei coefficienti che ogni commissario ha attribuito alle proposte dei concorrenti;

c) Attribuendo il coefficiente uno alla somma di valore più elevato e proporzionando linearmente a tale media le altre medie.

Il **punteggio finale** attribuito all'offerta tecnica verrà effettuato con una **riparametrizzazione**: alla migliore offerta sarà attribuito il punteggio massimo previsto e proporzionalmente sarà assegnato il punteggio a tutte le altre al fine di garantire il rispetto dei pesi stabiliti dal presente avviso.

Si precisa che non saranno ammesse al proseguo della gara le offerte (apertura offerta economica) che non conseguono **almeno 50 punti**.

Saranno pertanto aperte dalla Commissione di gara le sole buste relative all'offerta economica dei concorrenti che abbiano conseguito la soglia minima di punteggio sopra fissata.

CALCOLO DEL PUNTEGGIO RELATIVO ALL'ELEMENTO QUANTITA' MAX PUNTI 30

Le offerte economico/temporali saranno valutate individuando per ogni offerta un parametro di comparazione in cui sono sintetizzati gli elementi sostanziali dell'offerta, ossia attraverso la seguente formula:

$$X(i) = \frac{(N * Cn) + V inv.}{N}$$

dove:

$X(i)$ = parametro di comparazione dell'offerta (i)

N = Durata della concessione dell'offerta (i) espressa in anni

Cn = Canone dell'offerta (i)

$V inv.$ = Valore investimenti dell'offerta (i)

Si precisa che nel $V inv.$ saranno considerati gli investimenti esclusivamente finalizzati alla riqualificazione dell'immobile e per la sistemazione dell'area esterna di pertinenza, come dettagliati nel P.E.F. dell'offerta oggetto di valutazione e come dichiarati nell'offerta economica.

All'offerta economico/temporale con il maggiore valore del parametro di comparazione ($X max$) verrà attribuito il massimo punteggio ($P max$) previsto, mentre il punteggio per ciascuna delle rimanenti offerte (i), si procederà a determinare il relativo punteggio attraverso la seguente formula:

$$P(i) = \frac{30 * X(i)}{X(max)}$$

dove:

$P(i)$ = Punteggio assegnato al concorrente (i) per gli aspetti quantitativi offerti

$X(i)$ = Parametro relativo all'offerta (i)

$X(max)$ = Parametro relativo all'offerta massima

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.

§.10 svolgimento del procedimento

FASE 1

10.1 Apertura della “Busta A”, verifica della documentazione amministrativa

La **prima seduta pubblica** avrà luogo il giorno **05/03/2024** alle ore 12 presso l'ufficio patrimonio salvo rinvii che verranno comunicati agli operatori economici.

Alla seduta pubblica potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori delle imprese interessate oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore. Le successive sedute pubbliche saranno comunicate ai concorrenti a mezzo pubblicazione sul sito informatico dedicato alla presente procedura, nella sezione Bandi di gara e contratti di cui all'indirizzo <https://www.comune.porto-torres.ss.it> almeno due (2) giorni prima della data fissata.

Nella prima seduta pubblica la Commissione di gara procederà a:

- a) verificare la tempestività delle domande pervenute
- b) verificare la conformità della documentazione amministrativa (busta A) a quanto richiesto nel presente bando;
- c) redigere apposito verbale relativo alle attività svolte, eventualmente indicando al Responsabile del Procedimento (RP), per gli adempimenti di sua competenza, le domande non ammissibili (con indicazione delle motivazioni) e quelle nei confronti delle quali è attivabile il soccorso istruttorio;

FASE 2

10.2 Apertura delle Buste B

Per le sole domande che hanno superato il vaglio di ammissibilità la **Commissione, in seduta riservata**, procederà ad esaminare la documentazione relativa all'*offerta tecnica* (Busta B, e al suo interno buste B1 e B2), formulando le relative valutazioni ed attribuzione punteggi sulla scorta delle norme di gara e dei criteri di cui ai punti precedenti;

FASE 3

10.3 Apertura Buste C

Successivamente **in seduta pubblica**, con data che verrà comunicata ai concorrenti con almeno 48 ore di preavviso, si procederà:

- a dare lettura dei punteggi attribuiti per le offerte tecniche di ciascun concorrente;
- ad aprire la busta (busta “C”) contenente l’offerta economica/temporale per ciascun concorrente, verificando la completezza e regolarità del contenuto;
- ad attribuire i punteggi per l’offerta economica;

La Commissione di gara, terminata l’attribuzione dei punteggi assegnati all’offerta tecnica e all’offerta economica procederà, in relazione a ciascuna offerta, all’attribuzione del punteggio finale tramite la sommatoria, per ogni singolo concorrente, del punteggio ottenuto dallo stesso, provvedendo alla formulazione della graduatoria provvisoria finale.

FASE 4

Infine, la Commissione, **in seduta riservata** e solo nei confronti del concorrente collocatosi in prima posizione nella graduatoria di cui sopra, procederà alla verifica e valutazione del *PEF* contenuto nella busta C1 del concorrente primo classificatosi: l’esame avrà lo scopo di verificare l’attendibilità del PEF e la sua congruenza rispetto ai contenuti tecnici ed economici presenti nell’offerta, così da valutare la complessiva sostenibilità dell’offerta.

Nel caso di esito negativo della verifica di cui sopra la Commissione ne da comunicazione al RP che potrà eventualmente disporre la verifica sul PEF del concorrente che segue nella graduatoria provvisoria finale.

La commissione proporrà l’aggiudicazione a favore del concorrente la cui proposta avrà superato quest’ultima fase.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire nei modi e nei casi di cui all’art.101, del D.lgs. 36\2023.

La Commissione, di tutte le operazioni svolte redige apposito verbale che, unitamente alla graduatoria provvisoria finale e alla proposta di aggiudicazione, invia senza indugio all'Amministrazione Comunale che, verificata la legittimità delle operazioni di gara, adotta il provvedimento finale di aggiudicazione.

§.11 aggiudicazione ed adempimenti conseguenti

Il Comune di Porto Torres si riserva di aggiudicare la concessione anche in presenza di una sola offerta valida.

Contemporaneamente il Comune di Porto Torres si riserva la facoltà insindacabile di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta 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 procedura di gara, così come indicati nel presente Avviso. Nel caso la verifica dia esito negativo, il Comune di Porto Torres 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.

§.12 Elementi essenziali del rapporto concessorio

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio;

I. l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione dell'Amministrazione subordinata alla verifica in capo agli altri soci, delle cause di esclusione di cui agli artt. 95 e 96 D.Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;

II. non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte dell'Amministrazione, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile

giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte dell'Amministrazione, dell'autorizzazione della competente amministrazione Regionale (nell'ipotesi di variante urbanistica), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto ; in tale evenienza, l'Amministrazione si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

III. a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

➤ in occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto:

a) una prima cauzione definitiva della durata di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma: 1) dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi 2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi). La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ Contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di concessione, adeguate garanzie, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compresa l'Amministrazione proprietaria; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

➤ alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:

b) la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente:

- avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza della concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

➤ Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi,

- adeguate garanzie, per tutta la residua durata della concessione, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso l'amministrazione proprietaria b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato

Tutte le suddette cauzioni e/o garanzie potranno essere prestate a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106 del D.lgs. n. 36/2023, e dovranno 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 relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione;

IV. il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Amministrazione la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e

alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale;

V. sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, nonché l'IMU e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'Immobile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale.

VI. il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste;

VII. il contraente si impegna, ove richiesto dal Comune, ad eseguire in fase successiva all'ottenimento dei beni in affidamento, la progettazione degli interventi in BIM e a consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione richiesta per l'archivio digitale dell'Amministrazione

§.13 procedure di ricorso

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sull'Albo PRETORIO per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

Tutte le informazioni riguardanti eventuali chiarimenti chiesti dai concorrenti, le convocazioni per le sedute pubbliche della Commissione di gara, saranno pubblicate sul sito istituzionale dell'Ente (www.comune.porto-torres.ss.it). Il contenuto delle stesse avrà valore di notifica agli effetti di legge.

§.14 - trattamento dei dati personali

I dati forniti per effetto del presente bando saranno trattati dal Comune di Porto Torres con le modalità di cui all'informativa allegata e da presentare sottoscritta per presa visione all'atto della presentazione della domanda.

IL Dirigente
Dott. Ing. Massimo Ledda
(Firmato digitalmente)

ALLEGATI:

- *ALLEGATO 1 – fascicolo dell'Immobile*
- *ALLEGATO 2 - Dichiarazione sostitutiva requisiti di partecipazione*
- *ALLEGATO 3 – domanda di partecipazione*
- *ALLEGATO 4 - Offerta economica/temporale*
- *ALLEGATO 5 – Informativa*
- *ALLEGATO 6 – Patto di integrità*
- *ALLEGATO 7 – PEF*