



COMUNITÀ MONTANA DEL GOCEANO

AVVISO PUBBLICO

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE - EX
ART. 3 BIS DEL D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON
MODIFICAZIONI, DALL’ART. 1 DELLA L. N. 410/2001 –
DELL’IPPODROMO DI PROPRIETÀ DELLA COMUNITÀ MONTANA
DEL GOCEANO – IN LOC. “SU ANZU” IN COMUNE DI BULTEI (SS)**

1. PREMESSE

La Comunità Montana del Goceano, conformemente agli obiettivi previsti dal Piano di valorizzazione e alienazione 2023-2025 approvato con Deliberazione dell'Assemblea comunitaria dei Sindaci nr. 33 del 18 aprile 2023, intende avviare una serie di azioni di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in funzione dello sviluppo del territorio.

Con determinazione del Segretario Generale della Comunità Montana nr. 64 del 14 giugno 2023, si è disposto di avviare la procedura di affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, tra gli altri, della struttura denominata *"Ippodromo della Comunità Montana del Goceano – loc. su Anzu in Comune di Bultei (SS)"*;

1.2 RIFERIMENTI NORMATIVI

- art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 (convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410): "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione", la cui previsione normativa è estesa, tra gli altri, anche a Province, Comuni ed altri Enti locali ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, 112 (convertito in L. 6 agosto 2008, n. 133) e la cui applicabilità a favore della Comunità Montana è consentita dalle previsioni di cui all'art. 57 dello Statuto speciale, approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3;
- l'art. 58 co. 6 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;
- D.lgs. 50/2016;
- D.lgs. 267/2000;
- D.P.R. 238/2001;

1.3 INFORMAZIONI

La concessione di valorizzazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che si instaura ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.

Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

Ai sensi dell'art. 3-bis comma. 5 lett. b) del D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche di servizio al cittadino da esercitare sul bene.

La durata della concessione di valorizzazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di **anni 20** (venti).

La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.

Non è prevista una base d'asta.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**ore 12:00, del 28 luglio 2023**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, la Stazione Appaltante richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla

formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale della Comunità Montana www.cmgoceano.it, mediante il percorso "Avvisi/Albo pretorio online". La documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita, su richiesta, tramite posta elettronica o su supporto informatico, da parte della Comunità Montana Goeano.

Il Responsabile del procedimento Dr. Francesco Maria Nurra è reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: segreteria@cmgoceano.it.

I referenti del sopralluogo, Arch. Stefano Simone Pala e il Pian. Marco Tanda, sono reperibili al seguente indirizzo di posta elettronica ambiente@cmgoceano.it - ufficiotecnico@cmgoceano.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Si riportano di seguito i riferimenti del bene oggetto della concessione -

N. Odine	Destinazione d'uso	Località del bene	Ubicazione	Foglio	Mappale	TIPOLOGIA CONTRATTO
1	IPPODROMO	BULTEI	LOC. SU CAMPU- ZONA SAN SATURNINO	39	55	Concessione di valorizzazione

2.2 Per partecipare alla procedura è obbligatorio presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'Allegato II - di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale presenta offerta. A tal fine il concorrente potrà facoltativamente:

► eseguire un **sopralluogo** (da effettuarsi entro il 25 luglio 2023), secondo i tempi e le modalità da concordare con il Referente del sopralluogo, mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, all' indirizzo di posta elettronica indicato al precedente punto. Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo" di cui la Comunità Montana conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso. Il Concorrente, qualora si avvalga della facoltà di eseguire il sopralluogo, dovrà obbligatoriamente presentare per la partecipazione alla gara il predetto "Attestato di sopralluogo", unitamente agli altri documenti richiesti. **Nella effettuazione del sopralluogo si osserverà il criterio cronologico avendo riguardo alla presentazione della relativa richiesta.**

3. SOGGETTI AMMESSI

3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista dal presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., 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, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

3.3 Si precisa che:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico indicato al punto 4.3 all'indirizzo "Comunità Montana del Goceano, Piazza San Francesco, 1 – Bono (SS)" entro il termine perentorio del giorno **28 luglio 2023, ore 12:00**.

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano; la proposta potrà essere anche inviata tramite posta elettronica certificata all'indirizzo protocollo@cmgoceano.it.

Ai fini del rispetto del termine indicato, farà fede la data e il numero di protocollo assegnato; qualora venga presentata la documentazione via Pec farà fede la ricevuta di avvenuta consegna e accettazione a sistema.

4.2 La COMUNITÀ MONTANA non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordinato tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

4.3 Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui i punti successivi, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare la dicitura "*Gara per la concessione di valorizzazione dell'ippodromo della comunità Montana del Goceano, Comune di Bultei (SS)*" - nonché i seguenti dati del concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di posta elettronica ordinaria al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

4.4 Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**:

- una BUSTA con dicitura "**A – Documentazione amministrativa**"
- una BUSTA con dicitura "**B – Offerta Tecnica**"
- una BUSTA con dicitura "**C – Offerta Economico - Temporale**"

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura. Nel caso di raggruppamento temporaneo non costituito la documentazione dovrà essere sottoscritta dalla mandataria e ad essa, andrà allegato un atto di impegno alla costituzione nel caso in cui lo stesso risulti aggiudicatario della concessione in oggetto.

5. BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

La BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

A.1 la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'**Allegato I**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

– **chiedere di partecipare alla procedura** per la concessione oggetto del presente Avviso, indicando il bene per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:

▪ nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;

▪ nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:

– se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);

– per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);

– **dichiarare:**

▪ di autorizzare la Comunità Montana, in caso di "accesso agli atti" ai sensi della L. n. 241/1990 o "accesso civico" ai sensi dell'art. 5, comma 2 del D.Lgs. n. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura; qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a supporto del diniego di accesso ed indicare nell'offerta tecnica (**allegato IV**) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale.

ovvero

▪ di aver indicato in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

A.2 l'attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta, acquisita attraverso le modalità indicate nell'**Allegato II**;

A.3 una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato III**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di

riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all'espletamento della presente procedura;

Per consentire l'avvio delle verifiche propedeutiche all'efficacia dell'aggiudicazione definitiva, l'aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello, allegato al presente Avviso (Dichiarazione Aggiudicatario) relativo al possesso dei requisiti di cui all'art. 80 D.Lgs. n. 50/2016, dichiarati in sede di gara.

N.B. Gli operatori stranieri dovranno presentare documentazione conforme alla normativa vigente nei rispettivi paesi di origine idonea a dimostrare il possesso degli stessi requisiti richiesti per la partecipazione alle imprese italiane.

A.4 una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:
 1. nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - a. in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - b. in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 2. la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato I) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
 3. l'attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta, acquisita attraverso le modalità indicate al punto 2.2. (Allegato II) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
 4. la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato III) dovrà essere presentata da ciascun componente;
 5. la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentata da ciascun componente;
 6. la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentate dal consorzio;

7. BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

La **BUSTA B - "OFFERTA TECNICA -"**, dovrà contenere, a pena di esclusione:

B.1 Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato IV), articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali

2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene;
3. Fruibilità pubblica della struttura;
4. Contributo allo sviluppo locale;
5. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà essere, a pena di esclusione, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta secondo il format proposto nell'Allegato IV;

La compilazione della Relazione Tecnico-Illustrativa, secondo il format dell'Allegato IV è obbligatoria; pertanto, la mancata presentazione, costituisce causa di esclusione.

B.2 Attestato di presa visione e accettazione delle prescrizioni – (All. VI)

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, **sarà causa di esclusione;**
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

8. BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE"

La **BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE."** - dovrà contenere, **a pena di esclusione:**

C.1 Allegato V - Offerta Economico – Temporale, articolato in:

- Canone della concessione
- Durata della concessione

L'Allegato V - Offerta Economico-Temporale dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come indicato nel presente Avviso.

La mancata indicazione del canone della concessione, ovvero della durata costituiscono causa di esclusione.

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- il canone della concessione è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione/locazione, che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato V, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto;
- il canone proposto è fisso e, a pena di esclusione, non può essere pari a zero;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 60 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.
- la durata della concessione è la misura in anni della durata proposta per la concessione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 20 (venti), che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato V, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.
- il canone e la durata dovranno essere gli stessi riportati nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.2, inserito nella BUSTA C, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

C.2 un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Ai fini della redazione del PEF è facoltà del singolo proponente predisporre un proprio modello, o utilizzare lo schema di cui all'Allegato VII comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto. In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'“Offerta Economico-Temporale” ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

Si precisa che la mancata presentazione del PEF costituisce causa di esclusione dalla procedura.

N.B.: Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

Si precisa che eventuali carenze di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere

sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art.83 del Dlgs 50/2016.

9. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNT.
ELEMENTI QUALITATIVI	1) Ipotesi di recupero e riuso.	Offerta Tecnica	15	70
	2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	Offerta Tecnica	10	
	3) Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	Offerta tecnica	15	
	4) Contributo allo sviluppo locale	Offerta Tecnica	15	
	5) Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	Offerta Tecnica	15	
ELEMENTI QUANTITATIVI	5) Canone	Offerta economico temporale	20	30
	6) Durata	Offerta economico temporale	10	

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'Offerta Tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 42.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

i. Ipotesi di recupero e riuso – massimo punti 15

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto, in coerenza con quella che è la funzionalità dell'area, i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri tipologici e funzionali del bene.

ii. Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene – massimo punti 10

la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

iii. Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking – massimo punti 15

La proposta dovrà indicare la tipologia di gestione scelta; nelle ipotesi verranno valutate con maggiore peso quelle che garantiscano anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

iv. Contributo allo sviluppo locale massimo punti 15

La proposta dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano lo sviluppo turistico con il coinvolgimento del territorio.

v. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – massimo punti 15

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni, a completamento di quelle già avviate dalla CM, che il

proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente e di miglioramento della performance energetica del bene. Queste linee di interventi devono in particolar modo far riferimento agli interventi già programmati dalla Comunità Montana, con l'obiettivo di intraprendere uno sviluppo armonioso e complementare, in maniera da poter conseguire la riduzione dei consumi, l'implementazione di fonti rinnovabili e l'autosufficienza della struttura. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali eco compatibili, tecniche e soluzioni a basso impatto ambientale, gestione sostenibile del cantiere e delle risorse, spazi e soluzioni a favore della mobilità sostenibile, miglioramento delle prestazioni energetiche della struttura, partecipazione della struttura alle Comunità Energetiche.

vi. **Canone – massimo punti 20**

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in euro, del canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione, che non potrà mai essere pari a zero, a pena di esclusione; la proposta dovrà prevedere un canone fisso.

Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

vii. **Durata – massimo punti 10**

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in anni, della durata proposta per la concessione, che potrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 20 (venti).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

10. **Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:**

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore¹.

9.1 **Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:**

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati

¹ L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:

$$P(a) = \frac{\sum (P_i * V(a)_i)}{n}$$

dove:

$P(a)$	Valutazione in punti dell'offerta (a)
n	Numero totale degli elementi di valutazione
P_i	Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
$V(a)_i$	Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
Σ	Sommatoria

tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFIC.
Nessun elemento fornito	0,00
Elementi insufficienti	0,10
Elementi esigui	0,20
Elementi non rilevanti	0,30
Elementi di scarsa rilevanza	0,40
Elementi di discreta rilevanza	0,50
Elementi adeguati	0,60
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,80
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,90
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1,00

9.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * (C(a)/C(max))$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * (D(min)/D(a))$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta a relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente a

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

11. Individuazione del Contraente

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, presso la sede della COMUNITÀ MONTANA, in Piazza San Francesco, 1 a Bono (SS), la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" e quella "C – offerta Economico – Temporale" al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell'Avviso di gara; a questa seguirà una seduta riservata nella quale la Commissione esaminerà le offerte tecniche e di seguito, attribuirà i punteggi, secondo quanto indicato nel presente Avviso.

Successivamente la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere noti i punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", darà lettura della **Offerta Economico – Temporale** di cui al punto C.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà in successive sedute riservate dalla Commissione; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta progettuale.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Il miglior offerente individuato dovrà, a pena di esclusione, presentare alla COMUNITÀ MONTANA, previa apposita richiesta con termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Solo dopo il conseguimento dell'asseverazione saranno avviate dal RUP le verifiche di legge nei confronti dell'operatore.

Una volta completato l'iter di verifica da parte degli uffici, la COMUNITÀ MONTANA concedente formalizzerà il provvedimento di aggiudicazione.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato **IV**) o dei materiali illustrativi;

- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli obiettivi di valorizzazione preposti dalla stazione appaltante;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato V, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di una durata non compresa tra 6 e 20 anni;
- parere negativo espresso dalla Commissione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito secondo le modalità indicate nel presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

12. Elementi Essenziali del rapporto Concessorio

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio:

12.1 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 della COMUNITÀ MONTANA subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'art. 80 D. Lgs. n. 50/2016. 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;

12.2 salvo che risulti non più sussistente l'interesse pubblico a contrarre, l'aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione di valorizzazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l'ottenimento dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta (in caso di pareri quali Genio civile, A.D.I.S. ecc) si procederà alla sottoscrizione dell'atto;

12.3 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 alla COMUNITÀ MONTANA 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 Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale qualora necessario; tale tempo limite potrà essere prorogato dalla stessa CM, previa presentazione da parte del Concessionario di adeguata e motivata documentazione, che hanno impedito il corretto svolgimento delle attività connesse agli interventi. La proroga temporale non potrà essere superiore ai 24 mesi; sarà compito degli uffici della COMUNITÀ MONTANA accettare rifiutare e stimare i tempi della proroga.

12.4 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:**

- **una prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**

- **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 e avere un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dall'art. 93, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 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 della COMUNITÀ MONTANA;

12.5 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell'allegata bozza di concessione di valorizzazione.

12.6 Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

13. Ulteriori Informazioni

A.1 Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste agli uffici della Comunità Montana. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet della Comunità Montana www.cmgoceano.it.

A.2 Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 25 luglio 2023, potranno essere inoltrati fino al 23 luglio 2023. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: ufficiotecnico@cmgoceano.it.

A.3 Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del GDPR Regolamento UE 2016/679 i dati personali forniti saranno trattati dalla COMUNITÀ MONTANA esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente avviso di gara.

A.4 Titolare del trattamento è la COMUNITÀ MONTANA del Goceano con sede in Piazza San

Francesco, 1 – 07011 Bono (SS).

- La COMUNITÀ MONTANA tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui la COMUNITÀ MONTANA è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.
 - La COMUNITÀ MONTANA non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.
 - I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. La COMUNITÀ MONTANA potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.
 - La COMUNITÀ MONTANA potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.
 - È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata alla COMUNITÀ MONTANA, Titolare del Trattamento, presso la sede dell'Ente, oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: protocollo@cmgoceano.it.
 - L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dalla Comunità Montana avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).
 - Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversie ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Nuoro.
 - In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
 - Avviso pubblico;
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per la Comunità Montana

Bono, 27 giugno 2023

Il Responsabile del procedimento

F.to Francesco Maria Nurra