



COMUNE DI OSILO

Provincia di Sassari

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 – DEGLI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ COMUNALE cd. “CASETTE - ALBERGO
DIFFUSO” UBICATI NELLE VIE MONTEGRANATICO,
MALASPINA E ADELASIA DESTINATE AD USO TURISTICO –
RICETTIVO.**

PREMESSE.

Il Comune di Osilo, conformemente agli obiettivi previsti dal Piano di valorizzazione e alienazione 2025-2027 approvato con Deliberazione del Consiglio comunale n. 27 del 19.12.2024, e modificato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 11 del 17.06.2025, intende avviare una serie di azioni di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in funzione dello sviluppo del territorio.

Con determinazione del Segretario Comunale n. 9 del 23 settembre 2025, 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, degli immobili di proprietà comunale cd. "casette - albergo diffuso" ubicati nelle vie Montegranatico, Malaspina e Adelasia, destinate ad uso turistico - ricettivo.

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 valorizzare gli immobili comunali denominati "Casette dell'albergo diffuso", offrendo attività turistico ricettive e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, cura e benessere, anche volte alla divulgazione della storia, dell'arte e della cultura legate alla comunità e al territorio di appartenenza (esposizioni, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti della cultura e tradizioni locali, etc.) che, grazie alla loro posizione, in pieno centro storico, e alla vicinanza con uno dei monumenti storici più rappresentativi della città, il Castello dei Malaspina, assume una enorme potenzialità nell'ottica della ricordata prospettiva turistico-ricettiva.

Il presente Avviso sarà pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Osilo e sulla rete civica all'indirizzo <https://egov1.halleysardegna.com/osilo/zf/index.php/bandi-gara/bandi-gara/bandi> per 15 giorni naturali consecutivi.

INFORMAZIONI GENERICHE.

Gli immobili oggetto della presente procedura, cd. "Casette – Albergo diffuso" sono ubicate nel centro storico e destinate ad uso turistico – ricettivo.

Il relativo Centro servizi sarà da collocarsi presso la sede del locale Palazzotto Satta, presso la stanza sita al piano terra, con la possibilità di utilizzo dei servizi siti al 1° piano, come meglio indicato nella planimetria allegata al presente avviso

Gli immobili vengono consegnati al concessionario nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano. Alla loro consegna si provvederà a redigere idoneo verbale, firmato dalle parti e conservato

agli atti.

Dal momento della consegna e per tutta la durata della presente concessione, il concessionario assume la responsabilità di custode, compreso l'obbligo della vigilanza, nonché gli oneri relativi alla sicurezza, prevenzione e rimozione di qualsiasi rischio, oltre all'assunzione di ogni attività connessa a tali obblighi e prevista dalla legge. Alla cessazione della concessione, il Concessionario dovrà restituire gli immobili in buono stato di conservazione.

Il concessionario provvederà a sua cura e spese alla sottoscrizione dei contratti di somministrazione di energia elettrica, acqua, gas, raccolta rifiuti, servizio telefonico e quant'altro occorrente in ragione delle tecnologie disponibili, tenendo indenne il concedente da ogni spesa, responsabilità o adempimento connesso.

Alla scadenza della presente concessione, il concessionario dovrà provvedere alla disdetta dei medesimi contratti, fatta salva la facoltà del concedente di richiedere il subentro.

In caso di impossibilità alla voltura del contratto di utenze in essere il concessionario dovrà provvedere a rimborsare le relative spese al Comune, o ad altro soggetto indicato dal Comune medesimo, previa contabilizzazione a propria cura dei consumi, secondo modalità che verranno indicate dai competenti uffici comunali.

Aspetti di dettaglio potranno essere definiti in accordo con il concessionario.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione.

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.

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

Gli immobili dati in concessione sono, e restano, 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.

Su richiesta del concedente, dovrà essere messo a disposizione del Comune di Osilo per eventuali iniziative culturali organizzate dall'Ente stesso per cinque (5) giornate annuali.

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);

- l'art. 58 co. 6 del D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;
- D.Lgs 36/2023;
- D.Lgs 267/2000;
- D.P.R. 238/2001;

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.

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 dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.

La presente procedura, pur non configurandosi come appalto ai sensi del D. Lgs. 36/2023, è comunque improntata ai principi generali di cui al Titolo I del citato decreto.

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 e alla durata complessiva della concessione. Non è prevista una base d'asta. La durata della concessione di valorizzazione sarà prevista per un massimo di anni 15 (quindici);
- b) quello connesso alla **qualità tecnica** dell'idea progettuale presentata, tenendo conto degli interventi immaginati sull'immobile e alla tipologia e qualità dell'utilizzo turistico-ricettivo cui i proponenti intendono destinare l'edificio.

- c) 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**: quello avente ad oggetto il contenuto del **Piano Economico Finanziario** che ogni concorrente dovrà predisporre e inserire nella propria offerta economica (secondo le indicazioni contenute nel 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.

La concessione decorrerà dalla stipula del relativo atto.

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.

L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 180 (centoottanta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione.

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.

STAZIONE APPALTANTE.

La Stazione Appaltante è il Comune di Osilo, Affari Generali, Personale, Demografici, Vigilanza, Cultura e turismo, nella persona del suo Responsabile, Dott.ssa Daniela Puggioni.

La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune <https://www.comune.osilo.ss.it/> mediante il percorso "Amministrazione trasparente/Bandi di gara".

La documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita, su richiesta, tramite posta elettronica o su supporto informatico, da parte del Comune.

Il Responsabile del procedimento Dr.ssa Daniela Puggioni è reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: segretario@comune.osilo.ss.it

I referenti del sopralluogo geom. Lidia Fiori e Geom. Luigi Piu sono reperibili al seguente indirizzo di posta elettronica e ai seguenti numeri telefonici:

- fiori.lidia@comune.osilo.ss.it 079/3242231

- piu.luigi@comune.osilo.ss.it 079/3242213

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE.

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

Descrizione dell'immobile e ubicazione	Destinazione d'uso	Foglio Mappale	Categoria	Consistenza e superficie mq.	Rendita Catastale
Casetta via Monte Granatico n.10	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 261 Sub. 5	A/3	4 vani 81 m ²	€ 194,19
Casetta via Monte Granatico n.14	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 258 Sub. 1	A/3	4 vani 76 m ²	€ 227,24
Casetta via Monte Granatico n.14	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 258 Sub. 2	A/3	4 vani 79 m ²	€ 227,24
Casetta via Monte Granatico n.12	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 261 Sub. 6	A/3	4 vani 69 m ²	€ 194,19
Casetta via Monte Granatico n.20	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 2793 Sub. 4	A/3	4 vani 77 m ²	€ 227,24
Casetta via Monte Granatico n.22	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 252 Sub. 1	A/3	4 vani 67 m ²	€ 227,24
Casetta via Adelasia di Torres n.8	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 58 Sub. 1	A/3	3 vani 40 m ²	€ 170,43

Casetta via Malaspina n.21	Turistico - ricettivo	F.71 Mp. 45 Sub. 1	A/3	2,5 vani 78 m²	€ 121,37
-------------------------------	-----------------------	--------------------------	-----	-----------------------	----------

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.

Come già precisato, il relativo Centro servizi sarà da collocarsi presso la sede del locale Palazzotto Satta, stanza sita al piano terra, con la possibilità di utilizzo dei servizi siti al 1° piano, come meglio indicato nella planimetria allegata al presente avviso.

CONOSCENZA DELLO STATO DEI LUOGHI.

Condizione di partecipazione alla presente procedura è che il concorrente dichiari di conoscere lo stato dei luoghi e del fabbricato, presentando una dichiarazione – da rendere in conformità all’Allegato 03 - di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale presenta offerta.

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 secondo i tempi e le modalità da concordare con i referenti dell’Ufficio Tecnico, entro 5 giorni precedenti alla scadenza del presente avviso.

I referenti sono reperibili agli indirizzi di posta elettronica e ai numeri telefonici di seguito indicati:

- fiori.lidia@comune.osilo.ss.it 079/3242231
- piu.luigi@comune.osilo.ss.it 079/3242213

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 i nominativi delle persone (massimo due) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici).

A seguito della visita sarà rilasciato un “Attestato di sopralluogo” di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso. 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.

Nella effettuazione del sopralluogo si osserverà il criterio cronologico avendo riguardo alla presentazione della relativa richiesta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI.

Appartamento n. 1: - Via Montegranatico – Superficie utile mq. 57,65

Costituito da: ingresso, sala pranzo, salotto, bagno, n. 1 camera matrimoniale, bagno per la zona notte;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 credenza + alzata, N. 1 parete attrezzata, N.1 divano/letto 3 posti, N. 1 armadio 4 ante con cassettiera interna, n. 2 comodini, N. 1 settimanale, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 2: Via Montegranatico - Superficie utile mq. 53,62

Costituito da: ingresso, sala pranzo, salotto, bagno, n. 1 camera matrimoniale, bagno per la zona notte;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 credenza + alzata, N. 1 parete attrezzata, N.1 divano/letto 3 posti, n. 1 poltrona, N. 1 armadio 4 ante con cassettiera interna, n. 2 comodini, n. 1 comò, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 3: Via Montegranatico- Superficie utile mq. 55,04

Costituito da: ingresso, sala, cucina, sala pranzo, bagno, camera matrimoniale, bagno;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 credenza + alzata, N. 1 parete attrezzata, N.1 divano/letto 3 posti, N. 1 armadio 4 ante con cassettiera interna, n. 2 comodini, N. 1 settimanale, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 4: Via Montegranatico- Superficie utile mq. 59,75

Costituito da: ingresso, sala, cucina, sala pranzo, bagno, camera matrimoniale, bagno;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 parete attrezzata, N.1 divano/letto 3 posti, N. 1 armadio 4 ante con cassettiera interna, n. 2 comodini, N. 1 settimanale, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 5: Via Montegranatico- Superficie utile mq. 56,83

Costituito da: ingresso, sala, cucina, sala pranzo, bagno, camera matrimoniale, bagno;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 credenza + alzata, N. 1 parete attrezzata, N.1 divano/letto 3 posti, N. 1 armadio 4 ante con cassettiera interna, n. 2 comodini, N. 1 settimanale, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 6: Via Montegranatico- Superficie utile mq. 47,54

Costituito da: ingresso, sala, cucina, sala pranzo, bagno, camera matrimoniale, bagno;

Arredamento: n. 1 cucina su misura completa di elettrodomestici, N. 1 tavolo 90*90 cm, N. 4 sedie, N. 1 credenza + alzata, N. 1 mobile a misura per nicchia, N.1 divano/letto 3 posti, N. 1 armadio 4 ante con cassetiera interna, n. 2 comodini, n.1 comò, N. 1 specchio, N. 1 tavolino, N. 1 testata per letto matrimoniale completo di materasso e rete;

Appartamento n. 7: Via Adelasia- Superficie utile mq. 23,42

Costituito da: unico ambiente con soggiorno camera all'ingresso, spazio disimpegno antistante il bagno, ove bagno, scala di accesso a zona soppalco superiore ove articolata la zona letto matrimoniale;

Non è presente arredamento

Appartamento n. 8: Via Malaspina- Superficie utile mq. 52,05

Costituito da: al piano terra - ingresso, salottino, cucina, sala pranzo, bagno; prospiciente l'ingresso è presente una scala di accesso al piano primo ove si trova una zona salotto, camera matrimoniale, bagno;

Non è presente arredamento.

SOGGETTI AMMESSI ALLA SELEZIONE.

Possono partecipare alla seguente procedura:

- imprese individuali, società commerciali, 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 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"), consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.
- 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 ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

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.

Sarà ammessa alla selezione anche l'offerta presentata da un gruppo di operatori che dichiarino di impegnarsi a costituire una società tra loro in caso di aggiudicazione.

In questo caso all'interno del Plico 1 "Documentazione amministrativa" dovrà essere inserita la dichiarazione di impegno a costituire una società in caso di aggiudicazione, sottoscritta da tutti i componenti della costituenda società, con l'indicazione dei dati anagrafici del futuro rappresentante legale.

Chi intenda partecipare alla selezione in qualità di socio di una costituenda società non potrà presentare ulteriore offerta né singolarmente né in qualità di socio di altra società. In caso di offerta presentata da parte di una società da costituire, l'effettiva costituzione della società stessa, conforme a quanto dichiarato in gara, costituisce presupposto necessario per l'assegnazione dei locali.

I requisiti di cui sopra devono essere posseduti alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte del presente bando, e devono sussistere per tutta la durata della procedura.

REQUISITI DI ORDINE GENERALE.

I soggetti partecipanti alla selezione, in forma singola o associata, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

a 1) non avere riportato (legale/i rappresentante/i dei soggetti partecipanti alla selezione in forma singola o associata) condanna con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei seguenti reati:

- delitti, consumati o tentati, di cui agli articoli 416, 416-bis del codice penale ovvero delitti commessi avvalendosi delle condizioni previste dal predetto articolo 416-bis ovvero al fine di agevolare l'attività delle associazioni previste dallo stesso articolo, nonché per i delitti, consumati o tentati, previsti dall'articolo 74 del decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, dall'articolo 291-quater del decreto del Presidente della Repubblica 23 gennaio 1973, n. 43 e dall'articolo 260 del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, in quanto riconducibili alla partecipazione a un'organizzazione criminale, quale definita all'articolo 2 della decisione quadro 2008/841/GAI del Consiglio;
- 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;
- false comunicazioni sociali di cui agli articoli 2621 e 2622 del codice civile
- frode ai sensi dell'articolo 1 della convenzione relativa alla tutela degli interessi finanziari

delle Comunità europee;

- 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;
- 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 e successive modificazioni;
- sfruttamento del lavoro minorile e altre forme di tratta di esseri umani definite con il decreto legislativo 4 marzo 2014, n. 24;
- 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.

In caso di partecipazione congiunta di una pluralità di persone, fisiche o giuridiche, i predetti requisiti dovranno essere posseduti da tutti i partecipanti.

Essi sono comprovati mediante dichiarazione sostitutiva di certificazione e di atto di notorietà, ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, sottoscritte dal concorrente contestualmente all'istanza di partecipazione, alla quale deve essere allegata copia fotostatica di un documento di identità, in conformità al modulo allegato al presente avviso.

TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.

Per partecipare alla procedura gli interessati dovranno far pervenire al Comune di Osilo un'offerta secondo le prescrizioni di seguito indicate.

Il plico-offerta, sigillato con qualsiasi mezzo e riportante all'esterno i dati identificativi del concorrente e l'oggetto della gara, dovrà essere fatto pervenire entro il termine perentorio del giorno

10 ottobre 2025, ore 12:00

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

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 Osilo – Via Sanna Tolu, 30 - 07033 - Osilo”. Faranno fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posto dall'Ufficio ricevente del Comune di Osilo. 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 Osilo, durante gli orari di apertura al pubblico.

Il Comune 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 ordine di 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.

Il plico (formato max A3), sigillato con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti, dovrà riportare la dicitura “*Avviso per la concessione di valorizzazione degli immobili cd. Casette – Albergo diffuso*”, 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.

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.

Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**, i seguenti tre plichi,

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

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura. Tutta la documentazione deve essere redatta unicamente in modalità digitale con le seguenti indicazioni:

- carattere Times New Roman
- Dimensione carattere 12
- Interlinea 1,5

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.

BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"

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

A1. la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'**Allegato 02**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

Comune di Osilo -Via Sanna Tolu n. 30 - 07033 Osilo (SS) Codice fiscale: 80005910908
Tel: +390793242259 Email: protocollo@comune.osilo.ss.it PEC: protocollo@pec.comune.osilo.ss.it

– **chiede di partecipare alla procedura** per la concessione di valorizzazione 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);

– **dichiara:**

- di autorizzare il Comune di Osilo, 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 05) le parti coperte o non coperte da segreto tecnico/commerciale.

A2. l’attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta (**Allegato 03**);

A3. una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all’**Allegato 04**, 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:

- a) assenza di contenziosi, di qualsiasi tipo e natura, con il Comune;
- b) di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 94 D.Lgs. n. 36/2023;
- c) di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del GDPR 2016/679, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all’espletamento della presente procedura.

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.

A4. una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito del legale rappresentante.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario, nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:

- 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;
- 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;

BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

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

B1. Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato 05),

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 05;

La compilazione della *Relazione Tecnico-Illustrativa*, secondo il format dell'Allegato 05 è obbligatoria; pertanto, la mancata presentazione, costituisce causa di esclusione.

B2. Attestato di presa visione e accettazione delle prescrizioni – (Allegato 03)

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.

BUSTA C - “OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE”

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

C1. Allegato 06- Offerta Economico – Temporale, articolato in:

- Canone della concessione
- Durata della concessione

L'Allegato 06 - 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 mensile che il concorrente s'impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione, che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato 06, 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. **Offerte che prevedano un canone pari a zero o manifestamente incongruo saranno escluse.**
- la durata della concessione è la misura in anni della durata proposta per la concessione, da esprimere per un massimo di anni 15 (quindici), che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato 06, 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 valorizzazione, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

C2. un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'Allegato 07, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato 07 ovvero predisporre un proprio eventuale modello, 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” di cui all'allegato 06 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. 101 del Dlgs 36/2023.

GARANZIE

A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compreso il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- **cauzione definitiva**, in occasione e ai fini della stipula dell'atto, pari ad € 2.500 (duemilacinquecento/00)".

La suddetta cauzione potrà essere costituita a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa e dovrà 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 del Comune.

La fideiussione bancaria o assicurativa deve essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.

- **polizze assicurative** con primaria compagnia assicuratrice, al fine di garantire la Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) a copertura di danni a persone e danni a cose, comprensiva - ove ricorra il caso - della estensione alla responsabilità civile per danni ai prestatori di lavoro (RCO), per fatti riconducibili alla conduzione e gestione dell'immobile oggetto della concessione nonché all'esercizio e alla gestione del complesso delle attività svolte nell'ambito della stessa e il perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile, con massimale non inferiore a 1.000.000,00 (un milione/00) Euro.
- **polizze assicurative obbligatorie per legge**, in ragione del tipo di attività economica che verrà svolta all'interno dell'immobile oggetto di concessione, esonerando il Comune di Osilo da qualunque obbligo e responsabilità che potrebbe derivare nei confronti di terzi.

In caso di violazione degli obblighi a carico del Concessionario connessi alla mancata stipula delle prescritte polizze assicurative, il Concessionario medesimo dovrà provvedere a quanto necessario per la loro esecuzione entro il termine stabilito dal Concedente in ragione delle circostanze, pena la decadenza ipso iure dalla concessione, con incameramento integrale della cauzione definitiva, oltre all'eventuale ulteriore maggior danno.

Nel suo proprio interesse il concessionario potrà provvedere all'assicurazione per i danni ai beni di sua proprietà o dallo stesso detenuti a qualsiasi titolo, portati nell'ambito della struttura oggetto di concessione, causati da eventi accidentali o derivanti da fatti, anche dolosi, di terzi - compresi furti e atti vandalici, inteso che l'Amministrazione è mallevata sin d'ora dal rispondere di tali danni. A tale riguardo il concessionario, in caso di sinistro la cui causa sia riconducibile all'Amministrazione concedente quale proprietaria dell'immobile, rinuncia al diritto di rivalsa nei confronti dell'Amministrazione stessa e dei relativi amministratori e dipendenti, obbligandosi a fare inserire nell'eventuale contratto di assicurazione stipulato a garanzia dei propri beni, una specifica clausola di "Rinuncia dell'Assicuratore al diritto di surroga ad esso spettante, ai sensi dell'art. 1916 Codice Civile, per gli importi pagati in caso di sinistro, esclusivamente nei confronti dell'Amministrazione concedente (e relativi amministratori e dipendenti) eventualmente responsabile del danno, con eccezione del caso di dolo. Parimenti e fatta eccezione per il caso di dolo, l'Amministrazione concedente e la propria compagnia assicuratrice rinunciano all'analogo diritto ad esse spettanti, ai sensi del richiamato art. 1916 del Codice Civile, nei confronti del Concessionario eventualmente responsabile del danno. Fatta eccezione per i danni riconducibili a responsabilità del Comune nella

sua qualità di proprietario della struttura, in alcun caso il Comune stesso risponderà dei danni subiti dai beni del concessionario o portati nell'ambito della struttura oggetto di concessione dal concessionario medesimo o da terzi.

L'esistenza e la validità della copertura assicurativa prescritta dovranno essere documentata con deposito di copia della relativa polizza quietanzata, nei termini richiesti dal Comune e in ogni caso prima della stipulazione del contratto, fermo restando che l'assicurazione dovrà avere validità per tutta la durata della concessione. Al fine di garantire la copertura assicurativa senza soluzione di continuità, il concessionario si obbliga a produrre, ad ogni scadenza, copia del documento quietanzato attestante il rinnovo di validità dell'anzidetta assicurazione.

Costituirà onere a carico del concessionario il risarcimento degli importi dei danni - o di parte di essi - che non risultino risarcibili in relazione alla eventuale pattuizione di scoperti e/o franchigie contrattuali ovvero in ragione della sottoscrizione di assicurazione insufficiente, la cui stipula non esonera il concessionario stesso dalle responsabilità incombenti a termini di legge su di esso o sulle persone della cui opera si avvalga, né dal rispondere di quanto non coperto, totalmente o parzialmente, dalla richiamata assicurazione.

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- Proposta progettuale	Offerta tecnica	40	70
	2 - Piano di gestione	Offerta tecnica	30	
ELEMENTI QUANTITATIVI	3- Canone	Offerta economico temporale	20	30
	4- 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 40.

L'aggiudicazione verrà effettuata a favore del concorrente che avrà conseguito il punteggio più elevato, su un punteggio massimo di 100 punti.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

1. Proposta progettuale: oggetto di valutazione dovrà essere la qualità dell'intervento edilizio di ristrutturazione e manutenzione straordinaria dei fabbricati oggetto di concessione.

2. 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 gli immobili.

3. Canone – massimo punti 20

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in euro, del canone mensile 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. Offerte che prevedano un canone pari a zero o manifestamente incongruo saranno escluse. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

4. 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 indicata per un massimo di anni 15 (quindici).

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

Metodo di calcolo delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà un punteggio. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei punteggi attribuiti dai commissari e a trasformarle in punteggio definitivo.

INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, presso la sede del Comune a Osilo (SS), la Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi al solo fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell'Avviso di gara e, successivamente, in seduta riservata all'esame delle sole istanze ammesse, fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

A conclusione dell'esperimento delle procedure di gara sarà costituita una graduatoria dei partecipanti in ordine di migliore offerta. L'esito delle suddette operazioni sarà fatto constare in apposito verbale di aggiudicazione.

Le graduatorie così formate saranno pubblicate all'Albo Pretorio e nel sito internet istituzionale del Comune di Codrongianos: tale pubblicazione equivarrà a notifica ai partecipanti.

L'Amministrazione a suo insindacabile giudizio, si riserva la facoltà di sospendere, revocare, differire o annullare la gara, senza che i concorrenti possano avanzare eccezioni, pretese o riserva alcuna.

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.

Una volta completato l'iter di verifica da parte degli uffici, il Comune 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 05) 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 06, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato 06, di un canone pari a zero;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato 06, di una durata non compresa entro i 15 anni;
 - parere negativo espresso dalla Commissione.

La data della seduta pubblica sarà pubblicata sul sito internet del Comune di Osilo.

Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

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

Contemporaneamente il Comune di Osilo 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.

ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSIONARIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'allegato 08 (Schema di concessione di valorizzazione).

Tutte le spese di contrattualizzazione sono a carico del concessionario.

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.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere reperite consultando il sito internet del Comune.

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

Titolare del trattamento è il Comune di Osilo, con sede in Via Sanna Tolu n. 30 – 07033 Osilo (SS).

- Il Comune tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento UE 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 il Comune è tenuto e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.
- Il Comune 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. Il Comune 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.
- Il Comune 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

Comune di Osilo - Via Sanna Tolu n. 30 - 07033 Osilo (SS) Codice fiscale: 80005910908
Tel: +390793242259 Email: protocollo@comune.osilo.ss.it PEC: protocollo@pec.comune.osilo.ss.it

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). Apposita istanza è presentata al Responsabile della Protezione dei dati dell'Ente (ex art. 38, paragrafo 4, RGDP), individuato nella persona del Dott. Danilo Cannas - SIPAL srl, con sede a Cagliari nella Via San Benedetto, 60 – Tel: 070/42835 – email: dpo@sipal.sardegna.it – pec: sipalpostacertificata@pec.sipal.sardegna.it
- L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dal Comune 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 regolati dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.
- In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
 - Avviso pubblico;
 - Schema di Atto di concessione;
 - Proposta progettuale valorizzazione del bene;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune.

Il Responsabile del procedimento

F.to Dott.ssa Daniela Puggioni