



Comune di Cuglieri

PROVINCIA DI OR

Prot. n° 7975 del 12/08/2026

AVVISO PUBBLICO PER LA PRESENTAZIONE DI UNA PROPOSTA DI PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO, MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, PER CONCESSIONE SERVIZI SU AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO DEL COMUNE DI CUGLIERI – AI SENSI DELL’ ARTICOLO 193, COMMA 3 DEL D.LGS. 36/2023

Premesso che:

- ✓ in data 07/05/2026 con prot. n° 4643 è pervenuta all’Amministrazione, da parte della società Service And Go S.R.L. C.F./P. IVA 04173140924 con sede in Iglesias (SU) Via Garibaldi 83, una proposta relativa alla concessione ai sensi degli artt. 176 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023, di servizi su aree pubbliche e di uso pubblico nell’area marina del Comune di Cuglieri, comprendente la progettazione, la realizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture per la gestione mediante l’attivazione di partenariato pubblico privato (ppp) ai sensi dell’articolo 193 comma 3 del d.lgs. 36/2023, per un periodo di anni dodici.
- ✓ il Comune di Cuglieri intende riqualificare il ruolo turistico, produttivo, commerciale e culturale delle borgate marine migliorando la qualità dei servizi offerti, la sicurezza, l’ordine e la disciplina della circolazione veicolare e pedonale, snellendo il traffico soprattutto nel periodo estivo ed in determinate zone, in particolare nelle strade più attigue alle spiagge;
- ✓ dalla regolamentazione/limitazione degli accessi veicolari nella borgata marina scaturiscono positive ricadute in termini di sicurezza, tutela dell’ambiente e migliore fruibilità del patrimonio culturale, storico e artistico;
- ✓ tali esigenze richiamate si riscontrano maggiormente nelle borgate marine di S'Archittu e Santa Caterina di Pittinuri;
- ✓ la procedura di project financing è disciplinata dall’art. 193 del decreto legislativo n. 36/2023, inserita all’interno del libro IV del nuovo Codice, interamente dedicato al Partenariato Pubblico Privato ed alle concessioni e che la norma prevede la possibilità per gli operatori economici di presentare proposte sia con riferimento ad iniziative non presenti negli strumenti di programmazione dell’Ente Locale, sia con riferimento ad iniziative ivi presenti, proponendo modalità diverse di realizzazione;

Tenuto conto che:

- ✓ l'articolo 193, comma 4, del D.Lgs. 36/2023 prevede che l'attivazione della procedura di project financing sia preceduta dalla dichiarazione, da parte dell'Amministrazione, del pubblico interesse alla proposta di che trattasi;
- ✓ si ritiene di poter procedere alla dichiarazione del pubblico interesse prescindendo, come previsto dall'articolo 193, comma 3 del D.Lgs. 36/2023, dalla coerenza con la programmazione triennale delle opere pubbliche;

CONSIDERATO CHE:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 56 del 14/05/2026 l'Amministrazione ha espresso indirizzo favorevole all'avvio della procedura di Project Financing ad iniziativa privata e dichiarato ai fini dell'applicazione della procedura di cui al comma 4 dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023, il pubblico interesse alla proposta relativa alla concessione ai sensi degli artt. 176 e seguenti del d.lgs. n. 36/2023, di servizi su aree pubbliche e di uso pubblico nell'area marina del Comune di Cuglieri, comprendente la progettazione, la realizzazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria delle infrastrutture per la gestione mediante l'attivazione di partenariato pubblico privato (ppp) ai sensi dell'articolo 193 comma 3 del d.lgs. 36/2023, per un periodo di anni dodici;

- l'art. 193, comma 4, del D. Lgs. 36/2023 prevede, inoltre, che l'ente concedente dia notizia della presentazione della proposta e provveda, altresì, alla pubblicazione di un avviso per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento;

- con la medesima deliberazione n° 56/2026 si è dato mandato al Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica di procedere, con propria determinazione, a dare notizia nella sezione «Amministrazione trasparente» del proprio sito istituzionale della presentazione della proposta provvedendo, altresì, ad indicare un termine, non inferiore a sessanta giorni, commisurato alla complessità del progetto, per la presentazione da parte di altri operatori economici, in qualità di proponenti, di proposte relative al medesimo intervento, redatte nel rispetto delle modalità di cui al comma 3, dell'articolo 193 del D.Lgs. 36/2023, dando così inizio alla procedura di project financing ad iniziativa privata, previsto dal nuovo codice appalti;

VALUTATO CHE:

- alla luce dell'art. 180 del D. Lgs. 36/2023, la concessione sopra citata, avente per oggetto sia servizi che lavori, sarà aggiudicata in conformità alle disposizioni applicabili alla prestazione che caratterizza l'oggetto principale della concessione stessa;
- l'oggetto principale di tale concessione si considera di Servizi in quanto si ritiene essenziale procedere alla gestione di servizi per la riqualificazione delle borgate marine;

RITENUTO, alla luce della complessità del progetto di determinare in n. 75 giorni il periodo per la presentazione delle proposte di riqualificazione dell'impianto sportivo, decorrenti dalla pubblicazione dell'avviso;

DATO ATTO CHE il Responsabile del procedimento è individuato nella persona dell'Ing. Paolo Pintus, quale Responsabile dell'Area Tecnica Urbanistica, in forza del Decreto del Sindaco di Cuglieri n° 4 del 29/01/2026;

Si invita, pertanto, ogni operatore economico interessato alla realizzazione dei summenzionati interventi a presentare all'Amministrazione comunale una o più proposte progettuali mediante finanza di progetto attraverso il ricorso alle forme del PPP (partenariato pubblico-privato) ex art. 193, comma 16, del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.

Con il presente avviso non è indetta alcuna procedura di affidamento e, pertanto, non sono previste graduatorie, attribuzioni di punteggio o altre classificazioni di merito.

Si precisa che la presentazione di una proposta progettuale non determina alcun diritto del proponente alla realizzazione dei lavori, alla gestione del relativo servizio né, tantomeno, ad un eventuale compenso per le prestazioni rese in fase progettuale.

Il presente avviso è da intendersi, esclusivamente, quale procedimento finalizzato alla ricezione di manifestazioni di interesse, favorendo la partecipazione e consultazione del maggior numero di operatori economici potenzialmente interessati, mediante procedura in Finanza di progetto ai sensi dell'art. 193 del D. Lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.

Il presente avviso e le eventuali manifestazioni di interesse presentate hanno lo scopo di attivare un confronto concorrenziale tra più soggetti, al fine di individuare la figura del Promotore di cui all'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss.mm.ii.

ART. 1 OGGETTO DELLA PROPOSTA DI PARTENARIATO

I servizi e gli interventi oggetto della proposta comprendono:

- ✓ Attività di controllo e sanzionamento nelle aree di sosta regolate a pagamento;
- ✓ La realizzazione del progetto di realizzazione di un area camper e gestione dell'area
- ✓ Il servizio di gestione e manutenzione dei bagni pubblici
- ✓ Il servizio di manutenzione dell'area verde attrezzata di Santa Caterina in prossimità dell'area camper con punto di somministrazione
- ✓ La gestione dello scivolo a mare
- ✓ Il controllo, la realizzazione e manutenzione della segnaletica orizzontale e verticale;
- ✓ L'attivazione dello sportello al pubblico;
- ✓ Predisposizione e pubblicizzazione di materiale informativo sul funzionamento dei sistemi offerti all'utenza;
- ✓ Gestione degli abbonamenti con le relative funzioni di sportello (fisico e telematico);
- ✓ Fornitura di un sistema informativo che consenta all'Amministrazione Comunale di ricevere tutte le informazioni relative al sistema "sosta";
- ✓ La gestione e lo sfruttamento economico dei Servizi da parte del Concessionario per la durata della Concessione;
- ✓ La realizzazione di lavori ancillari concordati con l'Amministrazione Comunale in fase esecutiva.
- ✓ La gestione del servizio di salvamento a mare sul litorale di competenza del Comune.

ART. 2 LUOGO OGGETTO DEL PARTENARIATO

La proposta dovrà riguardare le Borgate Marine ed arenili del comune di Cuglieri

ART. 3 SOGGETTI CHE POSSONO PRESENTARE LA PROPOSTA

Possono presentare una proposta o più proposte progettuali, di cui all'art. 193, comma 16, D.Lgs. n. 36/2023, gli Operatori economici di cui all'art. 193 comma 1 del D. Lgs. n. 36/2023 e ss. mm. ii, ferma restando l'assenza di motivi di esclusione di cui agli art. 94 e ss. del D. Lgs. n. 36/2023.

Possono presentare la/e Proposta/e anche soggetti costituiti o costituendi (società di scopo), nei quali, comunque, devono essere presenti in misura maggioritaria soci aventi i requisiti di esperienza e professionalità stabiliti nel paragrafo precedente.

I soggetti che hanno presentato la Proposta possono recedere dalla composizione del Proponente in ogni fase della procedura, fino alla pubblicazione del bando di Gara, purché tale recesso non faccia venir meno la presenza dei requisiti per la qualificazione.

In ogni caso, la mancanza dei requisiti in capo a singoli soggetti comporta l'esclusione dei soggetti medesimi, senza inficiare la validità della proposta, a condizione che i restanti componenti posseggano i requisiti necessari per la qualificazione.

Per essere ammessi alla partecipazione, i soggetti che intendono presentare una manifestazione di interesse in qualità di "promotori" devono:

Essere in possesso dei requisiti di ordine generale previsti dagli: Art. 94 del D. Lgs. 36/2023 (requisiti generali per la partecipazione) e Art. 95 del D. Lgs. 36/2023 (motivi di esclusione automatica o facoltativa);

Essere in possesso dei requisiti tecnico-professionali ed economico-finanziari, come stabilito dall'Art. 100 del D. Lgs. 36/2023, in relazione alla progettazione e all'esecuzione delle opere e dei servizi inclusi nella proposta presentata.

ART. 4 CONTENUTO DELLA PROPOSTA

La/e proposta/e progettuale/i dovranno essere presentate nelle forme di cui al comma 3 dell'art. 193 del D. Lgs. n. 36/2023, e contenere la documentazione di seguito indicata:

- 1) Progetto di fattibilità, redatto in coerenza con l'articolo 6 -bis dell'allegato I.7;
- 2) Bozza di convenzione;
- 3) Piano economico-finanziario asseverato con specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione e l'indicazione dei requisiti del promotore comprendente l'importo delle spese sostenute per la predisposizione della proposta, comprensivo anche dei diritti sulle opere dell'ingegno;
- 4) Abstract della proposta progettuale.

È possibile proporre servizi aggiuntivi o miglioramenti progettuali, purché specificati in termini di caratteristiche e requisiti richiesti al promotore.

Ciascun proponente potrà integrare la suddetta documentazione resa disponibile dall'Amministrazione e allegata a presente Avviso, proponendo ulteriori lavori/servizi, che saranno presi in considerazione dall'Amministrazione in quanto meritevoli di opportune valutazioni o potrà apportare delle modifiche anche significative alla proposta progettuale utili alla migliore sostenibilità economico – finanziaria della stessa.

Le eventuali proposte migliorative saranno prese in considerazione laddove vengano specificate le caratteristiche del lavoro/servizio aggiuntivo e della relativa gestione oltre che l'indicazione dei requisiti specifici che dovrà possedere il promotore.

All'O.E. resta l'onere dell'acquisizione di tutti i pareri di legge.

ART. 5 SOPRALLUOGO

Il sopralluogo è obbligatorio ma non è assistito dagli uffici comunali e dovrà essere allegata alla proposta dichiarazione da parte del proponente di aver eseguito sopralluogo presso i luoghi oggetto della proposta.

ART. 6

CHIARIMENTI

Le eventuali richieste di chiarimenti concernenti l'avviso e le modalità di redazione delle proposte da parte degli operatori economici potranno essere presentate, entro e non oltre 30 giorni prima del termine di cui al successivo art. 7, in forma scritta al Servizio Tecnico – al seguente indirizzo PEC: protocollo@pec.comune.cuglieri.or.it. Il Servizio provvederà tempestivamente, e comunque entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal ricevimento della richiesta, ad inoltrarla all'ufficio tecnico competente. L'amministrazione pubblicherà le risposte sul sito istituzionale, nella sezione dedicata all'avviso, entro 5 giorni lavorativi dal ricevimento del riscontro da parte del suddetto ufficio che dovrà avvenire entro 7 giorni lavorativi. Non verranno evase richieste di chiarimenti pervenute in modalità diversa da quella indicata.

Gli operatori economici interessati a rispondere all'Avviso possono richiedere all'Amministrazione comunale - nelle medesime forme di cui al precedente capoverso - di fornire integrazioni documentali per una migliore formulazione delle proposte.

Le eventuali integrazioni documentali prodotte dall'ente su richiesta del singolo operatore economico sono trasmesse a quest'ultimo e sono rese disponibili a tutti gli interessati tramite pubblicazione nella sezione "Amministrazione trasparente" del proprio sito istituzionale.

ART. 7

MODALITÀ E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE

La/e proposta/e progettuali redatte nelle forme di cui al precedente art. 4 dovranno pervenire entro 75 giorni dalla pubblicazione del presente avviso e quindi entro e non oltre il **26/10/2026**.

Le proposte pervenute oltre tale termine e/o con modalità diverse da quelle indicate nel presente Avviso non saranno prese in considerazione dall'Amministrazione comunale.

Gli operatori economici inoltreranno la Proposta nelle forme di cui al precedente art. 4 unitamente alla Manifestazione di interesse, debitamente firmate digitalmente dal Legale Rappresentante dell'operatore economico o da un suo procuratore munito della relativa procura. In tal caso, il proponente allega alla domanda copia conforme all'originale della procura.

Le proposte devono essere presentate tramite PEC al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.cuglieri.or.it.

ART. 8

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE PRESENTATE

Entro 45 giorni dalla scadenza del termine di cui all'art. 7, l'Amministrazione comunale individuerà in forma comparativa una o più proposte da sottoporre alla procedura di valutazione di cui al comma 6 del citato articolo 193 del D.lgs. n. 36/2023.

L'Amministrazione, in ragione della complessità del progetto, potrà indire una conferenza di servizi preliminare ai sensi dell'art. 14 comma 3 della l. 241 del 1990.

Laddove ciò non si renda necessario, l'Amministrazione comunale e specificatamente il tavolo tecnico di lavoro, all'uopo costituito, valuterà le proposte presentate secondo i seguenti criteri:

- della congruità della proposta progettuale;
- della funzionalità;
- dei servizi offerti e della fruibilità degli stessi;
- del rendimento/risparmio ottenuto;
- della durata della concessione;
- della valutazione del piano economico finanziario presentato, con riferimento al costo di gestione e manutenzione, alla durata della concessione, agli eventuali interventi di efficientamento energetico;

- del contenuto della bozza di convenzione, con particolare riferimento alle condizioni giuridiche ed economiche della concessione;
- delle proposte di investimento;
- delle caratteristiche del piano di gestione della manutenzione ordinaria e straordinaria;
- del cronoprogramma dei lavori;
- dell'esperienza maturata nell'ambito della gestione dei servizi oggetto della proposta e del proprio know - how tecnico ed expertise.

Entro sessanta (60) giorni dalla scadenza del termine per l'individuazione delle proposte progettuali ammissibili – prorogabili fino a un massimo di novanta (90) giorni in presenza di comprovate esigenze istruttorie – l'Ufficio provvederà a concludere il procedimento, mediante l'adozione di un provvedimento motivato.

La valutazione delle proposte sarà effettuata da un tavolo tecnico intersettoriale appositamente costituito, composto da rappresentanti delle diverse aree funzionali dell'Ente.

In caso di pluralità di proposte ammesse, la valutazione sarà svolta in forma comparativa, sulla base dei criteri indicati nell'articolato dell'Avviso, al fine di individuare la proposta o le proposte più rispondenti all'interesse pubblico.

Il provvedimento conclusivo della procedura istruttoria sarà pubblicato sul sito istituzionale del Comune di Cuglieri, nella sezione "Amministrazione Trasparente", e sarà contestualmente comunicato agli operatori economici partecipanti.

All'esito della valutazione, l'Amministrazione individuerà la/e proposta/e selezionata/e.

Sarà altresì verificata l'assenza di elementi ostativi alla loro realizzazione.

Si specifica sin d'ora che la valutazione avrà luogo anche in presenza di una sola proposta presentata da operatore economico in possesso dei requisiti di cui all'art. 3 del presente avviso.

L'Amministrazione potrà, comunque, non ritenere rispondente ai fabbisogni dell'Ente alcuna delle proposte pervenute, non dando corso alla successiva fase di gara per l'aggiudicazione della concessione. Anche nel caso in cui l'Amministrazione individui una proposta rispondente ai fabbisogni dell'Ente, la stessa dovrà ritenersi comunque libera di non procedere all'indizione di alcuna procedura di affidamento. In entrambi i casi, gli operatori economici non potranno vantare alcun diritto, a qualsiasi titolo o ragione, nei confronti della stessa Amministrazione. Ugualmente, le proposte che saranno presentate non vincolano in alcun modo l'Amministrazione, che, a valle delle risultanze dell'avviso stesso, si riserva la facoltà di seguire anche altre procedure, in funzione del soddisfacimento dell'interesse pubblico.

La presente fase procedurale non ha natura di proposta contrattuale, per cui l'Amministrazione Comunale non assume alcun vincolo in ordine alla prosecuzione della stessa, né i soggetti che presenteranno proposte potranno vantare alcuna pretesa ad alcun titolo, in conseguenza della presentazione di una proposta, in riscontro al presente avviso.

La presente procedura non ha altresì valore sotto il profilo della responsabilità precontrattuale.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere in qualsiasi momento la presente procedura senza che i soggetti proponenti possano vantare alcuna pretesa in merito alla loro partecipazione.

I soggetti proponenti che non verranno individuati quali promotori ad esito della valutazione della loro proposta non hanno diritto ad alcun indennizzo o rimborso di qualsiasi natura in relazione alle spese sostenute per la redazione della loro proposta.

ART. 9

FASE SUCCESSIVA ALLA SELEZIONE

L'Amministrazione provvederà a porre a base di gara, nei tempi previsti dalla programmazione, la proposta selezionata ed, in particolare, il progetto di fattibilità tecnica ed economica, integrato con la documentazione dell'operatore economico selezionato, inclusa una sintesi del piano economico e finanziario, nel rispetto dei citati commi 5, 6, 7 e 8. La procedura di gara si svolge in conformità alle disposizioni di cui ai commi 10, 11, 12 e 13 di cui all'articolo 193 del D.lgs. n. 36/2023.

Si applica altresì quanto previsto dal comma 9 del citato art. 193 del D.lgs. n. 36/2023.

ART. 10
PUBBLICITA'

Il presente Avviso è pubblicato sul profilo del committente, nella sezione "Amministrazione trasparente" sotto - sezione "Bandi di gara e Contratti - Avvisi e bandi " del Comune di Cuglieri .

ART. 11
TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento UE 2016/679, si informa che si procederà al trattamento dei dati personali forniti da ciascun concorrente con la presentazione della manifestazione di interesse nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Il trattamento dei dati verrà effettuato in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza, e potrà essere attuato mediante strumenti manuali, informatici e telematici idonei a trattarli nel rispetto delle regole di sicurezza previste dal Regolamento.

ART. 12
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il Responsabile del procedimento è il Responsabile dell'Area Tecnica Ing. Paolo Pintus recapito telefonico: 0785/368200 int 215 , email: area.urbanistica@comune.cuglieri.or.ti .

Cuglieri 12/08/2026

Il Responsabile del procedimento

Ing. Paolo Pintus