



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Bando di affidamento del compendio immobiliare comunale costituito dall'Area Sosta Camper e dall'Area Grandi Eventi, ubicato in Oristano – Borgata Marina di Torregrande, mediante CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE E UTILIZZAZIONE ANCHE A FINI ECONOMICI ex art. 3 bis del D.L. 351/2001 (così come modificato dall'art. 1 comma 259 della L. 296/2006) ed ex art. 58 del D.L. 112/2008.





Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Introduzione e Premesse

Il Comune di Oristano, nell'ambito della missione istituzionale e in linea con gli atti di programmazione strategica, ha il compito di curare e generare valore attraverso il patrimonio immobiliare pubblico di propria competenza, applicando modelli sostenibili e innovativi che attraggano gli investimenti privati e facilitino soluzioni per la modernizzazione dei servizi resi ai cittadini. Nell'ottica della valorizzazione degli immobili pubblici e di rigenerazione dei territori, il Comune di Oristano sta adottando progetti innovativi con azioni mirate, puntuali e a rete, finalizzati alla valorizzazione dei propri beni favorendo la rigenerazione del territorio dando una pronta risposta anche al fabbisogno di infrastrutture per uso sociale e culturale.

Tra gli obiettivi del Comune di Oristano vi è anche la promozione di iniziative innovative di valorizzazione di immobili pubblici di proprietà, da affidare ai privati e agli enti del terzo settore in grado di farsi carico della loro valorizzazione e gestione, nonché l'apertura alla pubblica fruizione e la migliore valorizzazione, con attività turistiche, culturali, sociali, eventi, iniziative connesse alla promozione del territorio e alla mobilità dolce, ed altre nuove funzioni in coerenza con quanto previsto dagli strumenti di tutela e di governo del territorio.

Pertanto al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni allegato al DUP 2026-2028 da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per la valorizzazione del Compendio, si è ritenuto che lo strumento di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di Valorizzazione e riuso del portafoglio immobiliare.

Richiamate la Deliberazione n. 2 del 29.01.2026 di approvazione del Documento Unico di Programmazione 2026-2028 e la deliberazione C.C. n. 6 del 19/03/2026 di approvazione del Bilancio di Previsione per l'anno 2026-2028.;

Richiamata inoltre la deliberazione di G.M. n. 70 del 02/04/2026 di indirizzi al Dirigente per l'attuazione del procedimento di concessione in valorizzazione del Compendio di proprietà comunale costituito dall'Area Sosta Camper e Area Grandi Eventi.

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

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, alla concessione in lotto unico del compendio indicato all'Art. 1 del presente bando, pubblicato sul sito internet della amministrazione concedente (www.comune.oristano.it) al seguente percorso: <https://comune.oristano.it/it/amministrazione/documenti-dati/documento-pubblico/Bando-per-laffidamento-della-gestione-dellArea-camper-e-dellArea-grandi-eventi-di-Torre-Grande/>, unitamente alla ulteriore documentazione di gara.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

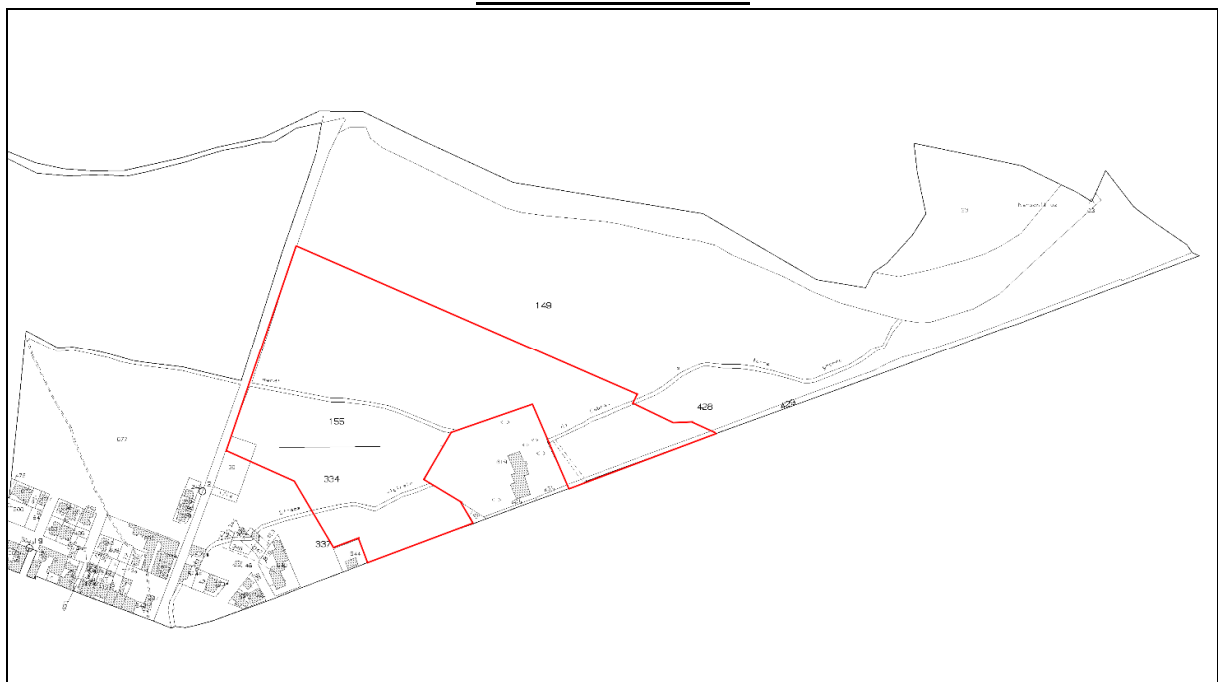
Articolo 1 - Ubicazione e descrizione dei beni in concessione

Il bene oggetto della presente concessione è il compendio immobiliare di proprietà comunale costituito dall'Area Sosta Camper e dall'Area Grandi Eventi, sito in Torregrande tra la via Stella Maris e la via Cristoforo Colombo, comprese nella Strada Provinciale n. 1.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

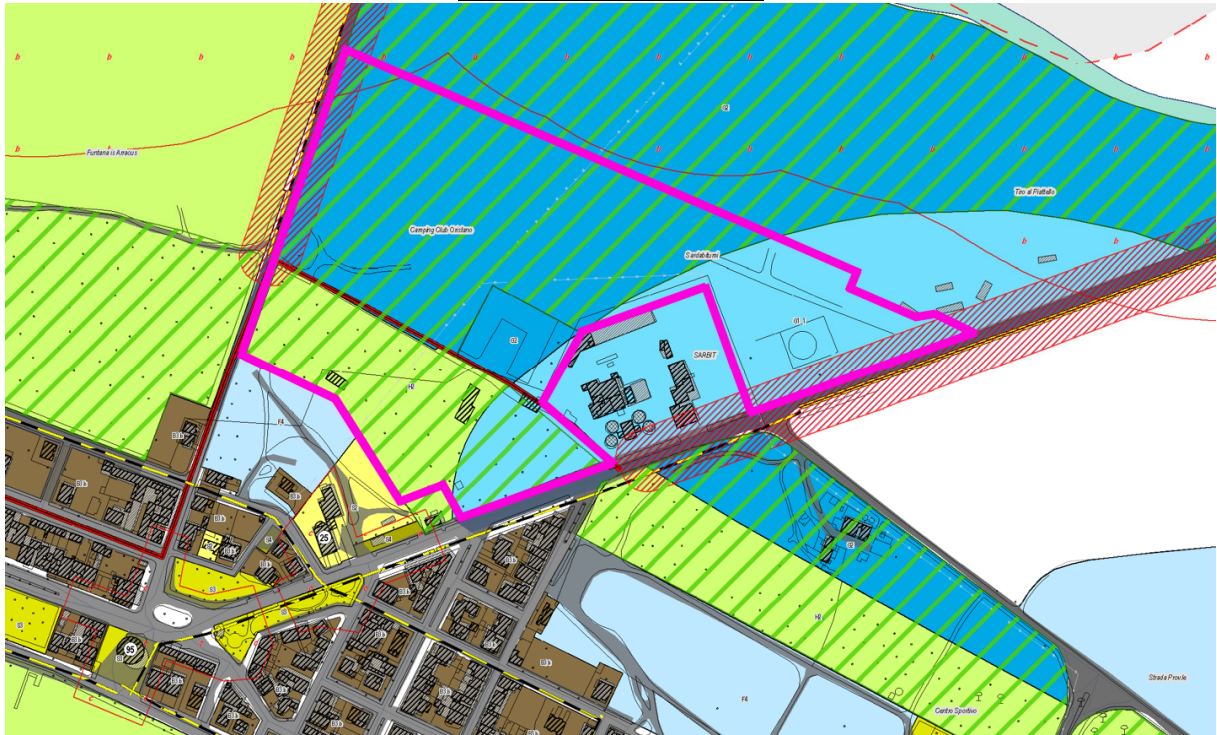


ESTRATTO DI MAPPA

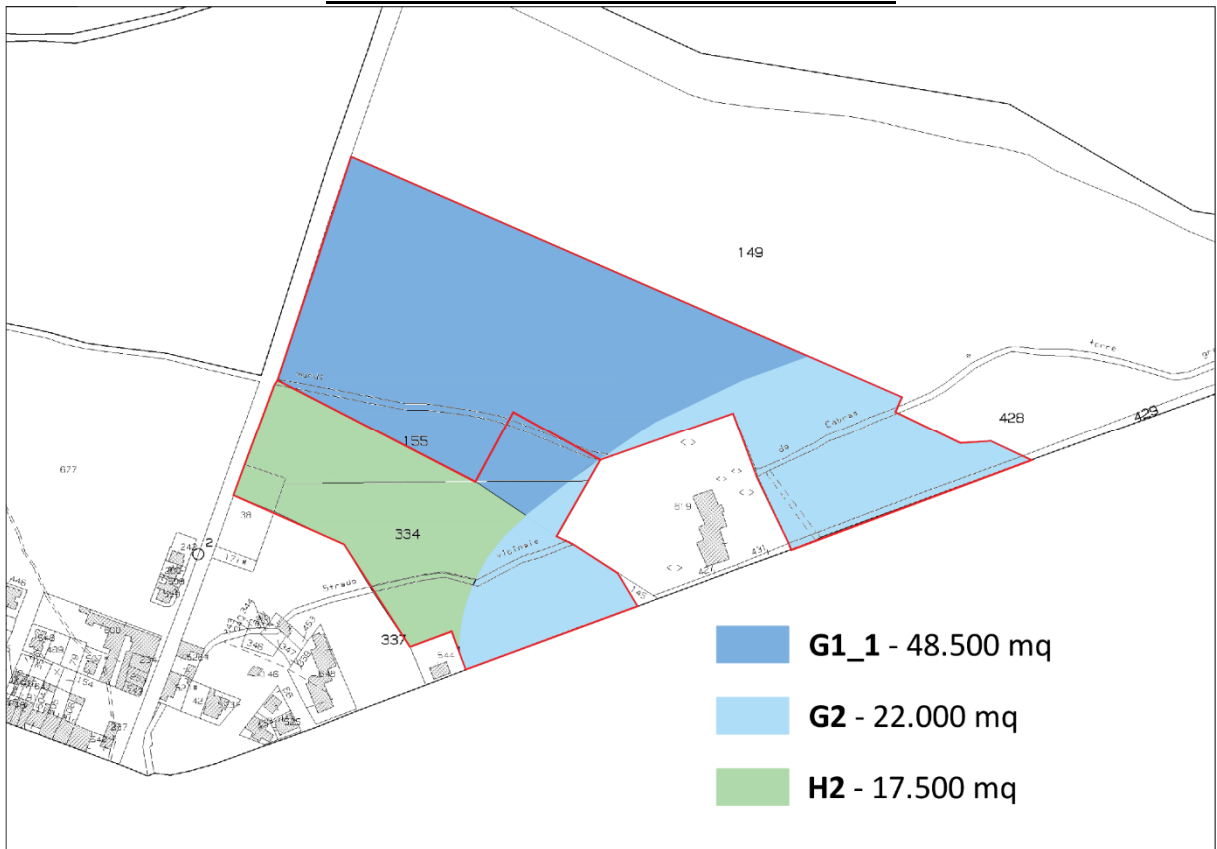




INQUADRAMENTO PUC



SOVRAPPOSIZIONE PUC-MAPPA CATASTALE





Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Area Sosta Camper

L'immobile è costituito da un'area a pineta localizzata all'ingresso della borgata marina di Torregrande, fra la via Stella Maris e la via Cristoforo Colombo, lungo la S.P. 1.

Risulta catastalmente individuato al Foglio 8 di Oristano, come parte dei Mappali nn. 149-155-334-337 e porzioni di strade vicinali, per una superficie catastale stimata in mq 29.000.

Il bene è inserito nel Piano Urbanistico Comunale e ricade nelle seguenti zone: area **H2** – Zona di Pregio Paesaggistico, per circa 17.500 mq; area **G1_1** – Attrezzature di servizio, per circa 8.200 mq; area **G2** – Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero, per circa 3.300 mq.

Tale area risulta sottoposta a Vincolo paesaggistico per effetto del DAPI N.TPCU/19 DEL 06/04/1990: gli interventi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

L'immobile necessita di interventi per la successiva fruizione in funzione dell'attività che si intende realizzare, e nello specifico:

- **Interventi afferenti la recinzione su via Stella Maris;**
- **Interventi di valorizzazione del fabbricato destinato a ufficio accoglienza turisti;**
- **Interventi di miglioramento del fabbricato destinato a servizi igienici e delle docce di servizio;**
- **Adeguamento e messa a norma dell'impianto antincendio;**
- **Realizzazione di area/piazza polifunzionale;**
- **Realizzazione di percorsi/vialetti interni;**
- **Efficientamento dell'illuminazione esterna;**

Area Grandi Eventi

L'immobile è costituito da un'area localizzata all'ingresso della borgata marina di Torregrande, fra la via Stella Maris e la via Cristoforo Colombo, lungo la S.P. 1.

All'interno dell'area sono presenti le seguenti strutture: palco pavimentato in cemento con annessi due fabbricati destinati a spogliatoi/camerini/servizi; platea pavimentata in materiale lapideo; platea pavimentata in cemento idonea al montaggio di una tribuna amovibile; fabbricato adibito a bar-punto ristoro con annesso locale servizi igienici; secondo fabbricato destinato ai servizi igienici; due fabbricati destinati a biglietteria; fabbricato al rustico per centrale antincendio. Tutti i locali sopra elencati sono privi di arredi funzionali all'esercizio dell'attività prevista.

L'immobile risulta catastalmente individuato al Foglio 8 di Oristano, come parte dei Mappali nn. 149-155-428-429 e porzioni di strade vicinali, per una superficie catastale stimata in circa mq 59.000.

Il bene è inserito nel Piano Urbanistico Comunale e ricade nelle seguenti zone: area **G1_1** – Attrezzature di servizio, per circa 44.000 mq; area **G2** – Parchi, Strutture per lo Sport e il Tempo Libero, per circa 15.000 mq.

Tale area risulta sottoposta a Vincolo paesaggistico per effetto del DAPI N.TPCU/19 DEL 06/04/1990: gli interventi sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

L'immobile necessita di interventi, in linea con quanto previsto nella progettazione originariamente approvata e nello specifico:

- **Valorizzazione e completamento dei vialetti e del piazzale;**



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

- Fornitura e posa in opera di arredo urbano;
- Dotazione di impianti di videosorveglianza;
- Valorizzazione e realizzazione di un punto di accesso alla S.P. 1 lato via Colombo direzione Cabras;
- Valorizzazione e realizzazione di un punto di accesso alla S.P. 1 lato via Stella Maris direzione Oristano.

L'inquadramento urbanistico del Compendio immobiliare all'interno del Piano Urbanistico Comunale, adottato definitivamente con deliberazione C.C. n. 45 del 13.05.2010 e pubblicato nel BURAS n. 34 del 18.11.2010, è attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Settore Sviluppo del Territorio del Comune di Oristano – Prot. 29190 del 15/05/2026.

Il Compendio e pertanto entrambe le aree (Sosta Camper e Grandi Eventi) non rientrano nell'elenco delle terre civiche, giusti provvedimenti di trasferimento di cui alla:

- Determinazione ARGEA n. 2447 del 06/08/2010, pubblicata sul BURAS n. 26-parte III del 31/08/2010.
- Determinazione RAS – Assessorato all'Agricoltura n. 806/20980 del 25.09.2023, pubblicata sul BURAS n. 47-parte I e II del 28.09.2023.

Articolo 2 – Destinazione dei beni

La concessione ha per oggetto i beni individuati al precedente articolo 1 e la loro valorizzazione. **I beni, concessi in valorizzazione, dovranno essere destinati per tutta la durata della concessione per le finalità per le quali vengono concesse e pertanto:**

- 1. Area sosta camper connessa allo svolgimento di attività turistico-ricettive;**
- 2. Area Grandi eventi per l'organizzazione e svolgimento di manifestazioni culturali, turistiche e di spettacolo.**

Articolo 3 - Disciplina della concessione

Concessione di valorizzazione ed utilizzazione ai fini economici, ex art. 3bis del D.L. 25 settembre 2001, n. 351 convertito nella L. 23 novembre 2001, n. 410 richiamato dall'art. 58 del D.L. 112/2008 convertito in legge 133/2008.

Il rapporto di concessione sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente bando approvato con Determinazione dirigenziale e dalle norme del Libro I del D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 per quanto applicabili analogicamente ai contratti di concessione di beni pubblici.

Gli immobili sono concessi in uso a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutti i diritti, ragioni, azioni, servitù attive e passive, pertinenze ed accessori, manifeste e non manifeste, così come spettano al Comune di Oristano, in forza dei titoli e del possesso.

Resta a carico esclusivo del concessionario l'onere di richiedere e ottenere ogni titolo abilitativo, autorizzazione o nulla osta necessario alla gestione del servizio e alla realizzazione degli interventi progettuali proposti in sede di gara. L'aggiudicazione della concessione non costituisce formale approvazione dei progetti da parte della stazione appaltante. Tali elaborati dovranno essere sottoposti dal concessionario all'esame di tutte le diverse amministrazioni competenti in materia.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Articolo 4 - Canone di concessione e Oneri di gestione

Per la concessione del compendio immobiliare in oggetto è previsto un canone annuale da corrispondere al Comune pari a € 35.000 (euro trentacinquemila/00), soggetto a rialzo come da offerta economica, escluso dal campo di applicazione dell'IVA.

Per i primi 3 anni dalla stipula dell'atto di concessione di valorizzazione (durata max della concessione edilizia necessaria alla realizzazione degli interventi di valorizzazione) ed a prescindere dalla effettiva durata dell'iter progettuale, autorizzatorio e di realizzazione degli interventi proposti, il canone sarà pari al 10% del canone annuo offerto. Successivamente, alla scadenza del suddetto periodo, non prorogabile in alcun modo, e per tutta la restante durata della concessione, il canone dovrà essere corrisposto in misura integrale.

Ai sensi dell'art. 179 del D.Lgs. 36/2023, il valore complessivo stimato della concessione ventennale, è pari a € 4.600.000,00.

Il gestore dovrà inoltre assumere a proprio carico i costi di gestione quali utenze, pulizie, tributi comunali, manutenzione ordinaria degli immobili e aree concesse, compresi apertura e chiusura della struttura, custodia e vigilanza.

Ai fini del mantenimento del necessario equilibrio economico-finanziario della gestione, il concessionario potrà attivare e sviluppare attività accessorie all'uso delle aree concesse. Nello specifico, a titolo esemplificativo, la diffusione di messaggi pubblicitari all'interno della struttura, la somministrazione di alimenti e bevande etc. Resta inteso che l'avvio e l'esercizio di tali attività accessorie sono subordinati alla preventiva e autonoma acquisizione, da parte del concessionario stesso, di tutte le prescritte autorizzazioni, licenze e titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente.

A decorrere dal 4° anno dalla data di stipula del contratto, il canone offerto dovrà essere, automaticamente e senza bisogno di richiesta scritta, aggiornato annualmente in misura pari al 75% (settantacinqueper cento) della variazione in aumento dell'indice Istat dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati al netto dei tabacchi pubblicato annualmente dalla Gazzetta Ufficiale.

Il mancato rispetto dei termini di pagamento stabiliti comporta l'applicazione automatica degli interessi di mora, calcolati nella misura percentuale vigente al momento della loro quantificazione, con decorrenza dal primo giorno successivo alla scadenza del termine stesso. Qualora il mancato pagamento si protragga per l'intera durata di una annualità, tale inadempimento costituirà titolo idoneo per l'immediata messa in mora del concessionario e per la conseguente dichiarazione di decadenza del titolo concessorio. In tale specifica ipotesi di decadenza, l'Amministrazione comunale procederà alla riacquisizione del bene comprese ogni miglioria, addizione o variante apportata all'immobile, senza che il concessionario possa pretendere alcun indennizzo o rimborso per i lavori eseguiti, né alcun risarcimento per eventuali danni subiti.

Allo stesso modo, il mancato rispetto dei termini e cronoprogrammi proposti dal concorrente in sede di offerta di gara configurerà a tutti gli effetti un grave inadempimento contrattuale. Al verificarsi di tale inadempimento, l'Ente concedente avrà il diritto insindacabile di acquisire l'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, fatta salva la facoltà di agire nei confronti del concessionario per il risarcimento di tutti i maggiori danni subiti.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Articolo 5 – Durata della concessione

La durata minima prevista della concessione è di 20 anni con possibilità di ulteriori max 10 anni. La possibilità di estensione della durata contrattuale per gli ulteriori max 10 anni è riferita esclusivamente al soggetto aggiudicatario e agli ulteriori interventi di miglioramento qualitativo del bene oltre quelli già previsti all'art. 1.

Gli interventi di cui trattasi dovranno essere eseguiti nell'arco temporale del ventennio. La determinazione delle annualità aggiuntive fino ad un max di 10 anni sarà attribuita nel seguente modo:

- Interventi con investimenti pari o maggiori a € 50.000, estensione di 3 anni
- Interventi con investimenti pari o maggiori a € 100.000, estensione di 5 anni
- Interventi con investimenti pari o maggiori a € 150.000, estensione di 8 anni
- Interventi con investimenti pari o maggiori a € 200.000, estensione di 10 anni

Tutti gli interventi proposti dall'offerente in sede di gara nonché le eventuali migliorie alla struttura che l'aggiudicatario intenda apportare nel corso del periodo di convenzione, dovranno essere preventivamente autorizzate dal Comune e dai soggetti preposti al rilascio. Le eventuali migliorie, al termine della convenzione, entreranno a far parte del patrimonio comunale senza diritto a compenso alcuno a qualsivoglia titolo da parte dell'aggiudicatario in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. e lo stesso non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione concedente.

Articolo 6 – Procedura di Gara

Procedura aperta con il metodo dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Articolo 7 - Soggetti ammessi alla gara

Sono ammessi a partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'articolo 65 del D.Lgs. n. 36/2023 e le associazioni riconosciute operanti senza scopo di lucro. Tali soggetti possono partecipare anche in forma di raggruppamento o consorzio, costituito o costituendo, ai sensi degli articoli 67 e 68 del medesimo decreto. I concorrenti devono possedere i requisiti di ordine generale previsti dagli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché i requisiti speciali indicati al successivo punto 7.1.

7.1 - Requisiti di partecipazione speciali

Sono ammessi a presentare offerta i concorrenti, siano essi imprese o associazioni anche del Terzo Settore, che risultino in possesso dei necessari requisiti di idoneità professionale, economico-finanziaria e tecnico-professionale, dimensionati in ragione del valore globale stimato e della durata ventennale della concessione ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. 351/2001.

Sotto il profilo dell'**idoneità professionale**, i candidati devono essere regolarmente iscritti presso la Camera di Commercio (C.C.I.A.A.) o, nel caso di enti del Terzo Settore, nel Registro Unico Nazionale del Terzo Settore (RUNTS), per un settore di attività coerente e compatibile con l'oggetto della presente concessione di valorizzazione.

A garanzia della **capacità economica e finanziaria**, richiesta a tutela della sostenibilità degli investimenti previsti dal Piano Economico-Finanziario (PEF) di gara, gli operatori devono attestare il conseguimento di un fatturato globale minimo, maturato nel corso degli ultimi tre esercizi finanziari conclusi, (2023-2025) pari ad almeno € 100.000,00 (centomila/00) annuali. **[Clausola di salvaguardia per il Terzo Settore]**: Al fine di garantire la massima partecipazione, per le



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

associazioni e gli enti del Terzo Settore privi di fatturato strettamente commerciale, tale requisito s'intende soddisfatto mediante la dimostrazione di entrate complessive da bilancio d'esercizio, proventi istituzionali o contributi **analoghi di pari importo** nel medesimo triennio.

Infine, per quanto concerne la **capacità tecnica e professionale**, i soggetti partecipanti hanno l'obbligo di attestare una qualificata e pregressa esperienza nello specifico settore:

1. gestione di strutture ricettive, aree di sosta o servizi analoghi;
2. organizzazione di eventi e spettacoli;
3. servizi accessori quali accoglienza e ristoro etc.

maturati con buon esito nel medesimo triennio di riferimento.

7.2 - Avvalimento

Ai fini del possesso dei requisiti di partecipazione di natura speciale, i concorrenti possono fare affidamento sulle capacità di altri soggetti, a prescindere dalla natura giuridica dei legami con questi ultimi, mediante ricorso all'istituto dell'avvalimento di cui all'art. 104 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo le modalità e alle condizioni ivi previste.

7.3 – Norme di partecipazione delle A.T.I. e dei consorzi

I consorzi concorrenti devono dichiarare in modo chiaro e univoco all'interno della documentazione amministrativa, a pena di esclusione, la propria tipologia di appartenenza tra quelle previste dall'**articolo 65, comma 2, lettere b), c) ed e) del D.Lgs. n. 36/2023**.

È consentita la presentazione di offerte da parte di raggruppamenti temporanei di imprese (RTI) e consorzi ordinari non ancora costituiti. In tal caso, la documentazione amministrativa deve contenere, a pena di esclusione, la dichiarazione di impegno sottoscritta da tutti gli operatori economici partecipanti. Con tale atto, i concorrenti si impegnano, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza all'operatore espressamente indicato come mandatario, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto proprio e dei mandanti. L'offerta tecnica e quella economica dovranno essere sottoscritte, sempre a pena di esclusione, da tutti i componenti del raggruppamento o consorzio ordinario costituendo.

I raggruppamenti temporanei e i consorzi ordinari (sia di tipo orizzontale che verticale) sono tenuti a specificare nella domanda di partecipazione le parti del servizio o della prestazione che saranno eseguite dai singoli operatori riuniti o consorziati, ai sensi dell'**articolo 68 del D.Lgs. n. 36/2023**. I requisiti di partecipazione di tipo speciale devono essere posseduti dai singoli componenti in misura corrispondente alla quota di prestazione assunta da ciascuno.

Per i raggruppamenti temporanei e i consorzi ordinari, le dichiarazioni integrative richieste dalla presente gara devono essere prodotte da ciascuna delle imprese raggruppate o consorziate. Per i consorzi cooperativi, artigiani e consorzi stabili di cui all'**articolo 65, comma 2, lettere b) e c)**, le dichiarazioni generali sono prodotte dal consorzio stesso. Tuttavia, i consorziati designati per l'esecuzione delle prestazioni (indicati in sede di gara ai sensi dell'**articolo 67 del D.Lgs. n. 36/2023**) sono tenuti a presentare le dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di partecipazione generali e speciali ad essi richiesti.

L'inosservanza di una sola delle presenti prescrizioni costituisce motivo di esclusione dalla procedura.

L'operatore economico aggiudicatario ha la facoltà di costituire, entro 6 mesi dall'efficacia dell'aggiudicazione, una società per azioni o a responsabilità limitata (società di progetto), anche in forma consortile, per l'esecuzione degli interventi e la gestione economica e funzionale della



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

concessione, ai sensi dell'**articolo 194 del D.Lgs. n. 36/2023**. Tale società, dotata di idoneo oggetto sociale, subentrerà a titolo originario nel rapporto negoziale, assumendo in via solidale tutti gli impegni, inclusi quelli fideiussori, già assunti dall'aggiudicatario o dai singoli componenti del raggruppamento o consorzio. Gli RTI o i consorzi stabili già costituiti potranno procedere al proprio scioglimento esclusivamente dopo la formale stipula del contratto costitutivo della nuova società di progetto.

Articolo 8 – Modalità di partecipazione

La domanda di partecipazione, redatta in carta legale, dovrà essere presentata in plico sigillato con modalità di chiusura che ne assicurino l'integrità. Sul plico dovrà essere riportata l'indicazione del mittente ed i necessari recapiti e la dicitura "**Non Aprire - Contiene domanda di partecipazione alla procedura di gara per l'affidamento del compendio immobiliare comunale costituito dall'Area Sosta Camper e dall'Area Grandi Eventi sito a Torregrande**". I plichi contenenti le offerte dovranno pervenire entro le ore **12,30** del giorno **04/08/2026** all'Ufficio Protocollo del Comune – Piazza Eleonora – Palazzo Campus Colonna – 09170 Oristano.

I plichi potranno essere recapitati a mano o a mezzo posta o agenzie di recapito, a rischio del mittente. I plichi inviati per posta o a mezzo di terze persone che siano pervenuti in ritardo non saranno ammessi alla procedura di gara.

RIEPILOGO SCADENZA PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	04/08/2026 ore 12.30
Termine ultimo effettuazione sopralluogo	28/08/2026

Articolo 9 – Contenuto dei plichi

Il plico dovrà contenere, **pena l'esclusione dalla selezione**, tre buste, a loro volta sigillate, recanti rispettivamente la dicitura:

- A) DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA AI FINI DELL'AMMISSIONE ALLA GARA. L'Amministrazione si riserva di richiedere all'aggiudicatario la documentazione a convalida di quanto dichiarato in sede di offerta e quale condizione pregiudiziale per l'aggiudicazione.
- B) OFFERTA TECNICA/PROPOSTA DI GESTIONE.
- C) OFFERTA ECONOMICA.

La Busta A) riportante la dicitura "Documentazione amministrativa ai fini dell'ammissione alla gara" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

1) Istanza di partecipazione redatta in carta resa legale, mediante bollo da € 16,00, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo in conformità al **modello Allegato 1** e sottoscritta dal legale rappresentante del soggetto concorrente. La domanda dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante della persona giuridica, del R.T.I. o dei consorzi ordinari da costituirsi (se procuratore o mandatario dovrà essere allegata la relativa procura o mandato collettivo con rappresentanza in copia autentica).

La domanda di partecipazione dovrà riportare i seguenti dati: denominazione della persona giuridica, natura giuridica, sede legale, codice fiscale o partita iva, recapito telefonico, eventuale e-mail, nonché generalità del/dei legale/i rappresentante/i in carica.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

2) Dichiarazione sostitutiva, resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, da redigere sulla base del **modello allegato 2**, senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), **corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore**. Nel caso di raggruppamento o consorzio le dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante attesta:

- A)** - l'assenza delle cause di esclusione di cui agli **articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023**;
- l'iscrizione alla CCIAA per le imprese;
 - l'iscrizione al relativo registro per le associazioni;
 - di aver preso visione del Bando di gara e degli allegati dello stesso.
- B)** - il conseguimento di un fatturato globale minimo, maturato nel corso degli ultimi tre esercizi finanziari conclusi, (2023-2025) pari ad almeno € 100.000,00 (centomila/00) annuali. **[Clausola di salvaguardia per il Terzo Settore]:** Al fine di garantire la massima partecipazione, per le associazioni e gli enti del Terzo Settore privi di fatturato strettamente commerciale, tale requisito s'intende soddisfatto mediante la dimostrazione di entrate complessive da bilancio d'esercizio, proventi istituzionali o contributi analoghi di pari importo nel medesimo triennio.
- C)** - il possesso della necessaria capacità tecnica e professionale nello svolgimento di servizi e attività simili a quelli oggetto della presente concessione. I concorrenti dovranno allegare, a pena di esclusione, una dettagliata dichiarazione (corredata da idonee attestazioni di buon esito o contratti) che comprovi. Nello specifico, in coerenza con la natura ventennale del rapporto e con i criteri di valutazione dell'offerta tecnica, tale dichiarazione deve attestare:
1. la gestione di strutture ricettive, aree di sosta o servizi analoghi e pertanto l'avvenuto svolgimento con buon esito, nel corso dell'ultimo triennio, di attività di gestione di aree di sosta camper, campeggi, strutture ricettive all'aperto o complessi turistico-ricettivi analoghi;
 2. organizzazione e svolgimento con buon esito, nel corso dell'ultimo triennio, di eventi e spettacoli;
 3. servizi accessori quali accoglienza e ristoro etc. e pertanto l'avvenuto svolgimento con buon esito, nel corso dell'ultimo triennio di riferimento, delle suddette attività.

3) Dichiarazione, (Allegato 3), nella quale si attesti di essersi recati nell'area/immobile oggetto di concessione, per l'effettuazione del sopralluogo. La visita dovrà essere effettuata obbligatoriamente da:

- Legale Rappresentante,
- Procuratore Speciale o Generale, munito di procura notarile in copia,
- da un dipendente diretto del soggetto partecipante ovvero da un tecnico espressamente delegati dal Rappresentante Legale.

Tale dichiarazione deve essere sottoscritta dai soggetti interessati ai sensi del D.P.R. 28.12.2000 n. 445 e per conferma da parte dell'incaricato comunale. La mancata dichiarazione confermativa da parte del predetto incaricato comunale relativamente all'avvenuto sopralluogo comporta la non ammissione del concorrente alla gara.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

4) Dichiarazione di impegno da redigere sulla base del modello (Allegato **4**), senza apportare alcuna modificazione al contenuto delle dichiarazioni, sottoscritta dal soggetto offerente (Legale Rappresentante), corredata da una fotocopia del documento di identità, valido, del sottoscrittore. Nel caso di raggruppamento o consorzio le dichiarazioni dovranno essere presentate da ciascun componente.

Con tale dichiarazione il soggetto partecipante si impegna:

1. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza assicurativa a garanzia di eventuali danni a persone o cose, con massimale minimo di Euro 3.000.000,00 (tremilioni/00) per i danni alle persone e di Euro 1.000.000,00 (unmilione/00) per i danni alle cose (compreso il complesso immobiliare oggetto del presente avviso), derivanti dall'esecuzione dei lavori e da qualsiasi altra causa verificatasi in corso di rapporto, nonché da fatti di terzi;
2. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, polizza fideiussoria/assicurativa a garanzia dell'esatta e tempestiva esecuzione delle opere di cui all'offerta tecnica presentata in sede di gara, con un massimale minimo di Euro 300.000,00 (trecentomila/00);
3. a produrre, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, fideiussione bancaria/assicurativa, pari ad una annualità del canone intero di concessione a garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;
4. ad assumere, a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio, lo sviluppo del progetto di valorizzazione ai fini dell'approvazione da parte delle competenti Autorità, nonché l'ottenimento di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi previsti dal progetto tecnico presentato e per l'esercizio delle attività di cui al piano di gestione delle attività economiche e dei servizi, presentato sempre nell'offerta;
5. a non iniziare i lavori e/o le attività di gestione, se non dopo aver conseguito tutte le approvazioni, nullaosta, autorizzazioni e i titoli abilitativi comunque denominati;
6. a realizzare, secondo il cronoprogramma proposto **entro tre anni** dalla stipula della concessione di valorizzazione, gli interventi previsti nel progetto presentato in sede di offerta e oggetto di valutazione secondo l'art. 11, nel rispetto della normativa vigente, allo scopo opportunamente sviluppato in conformità alla disciplina urbanistica ed ai vincoli insistenti sull'immobile assumendosi ogni rischio economico e finanziario, nonché responsabilità giuridica al riguardo;
7. relativamente agli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, ad acquisire le necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa e di avvalersi, per la loro esecuzione, esclusivamente di soggetti qualificati all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
8. a provvedere ad effettuare, a propria cura e spese, tutti i necessari collaudi a chiusura dei lavori, nonché tutti gli interventi necessari per la messa a norma dell'immobile e dell'impiantistica secondo la legislazione vigente ed a provvedere all'aggiornamento catastale del bene;
9. a svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità le attività proposte;
10. a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile antecedenti e successive alla realizzazione degli interventi, nonché a qualsiasi opera necessaria alla gestione, custodia, sorveglianza, conservazione, agibilità e all'uso del bene, ai fini della tutela e valorizzazione del medesimo, anche in relazione ai pericoli di incendio, furto e/o atti di tipo vandalico, secondo quanto previsto dalla normativa.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

5) In caso di avvalimento, dichiarazione sostitutiva dell'impresa ausiliaria (resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000), da redigere sulla base del modello (Allegato 5) senza apportare alcuna modifica, sottoscritta dal Legale Rappresentante e corredata da copia del documento d'identità in corso di validità. Tale dichiarazione deve attestare l'assenza delle cause di esclusione di cui agli articoli 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023, nonché il possesso dei requisiti speciali e delle risorse oggetto di avvalimento. Deve inoltre essere allegato, a pena di esclusione, il relativo contratto in forza del quale l'impresa ausiliaria si obbliga nei confronti del concorrente a mettere a disposizione i requisiti e le risorse necessarie per tutta la durata della concessione. Ai sensi dell'articolo 104 del D.Lgs. n. 36/2023, il contratto di avvalimento deve indicare a pena di nullità, in modo esplicito, specifico ed esauriente, le risorse, i mezzi e il personale qualificati prestati (quali attrezzature, materiali, equipaggiamento tecnico e competenze operative).

6) Nel caso di R.T.I. o consorzi ordinari costituiti dovrà essere prodotto, in copia autenticata, il relativo atto costitutivo; mentre per R.T.I. e consorzi ordinari costituendi, l'impegno, sottoscritto dai legali rappresentanti di tutti i componenti, a costituirsi giuridicamente mediante atto pubblico, in caso di aggiudicazione. Nel predetto atto pubblico dovrà essere conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato mandatario nella domanda di partecipazione, il quale stipulerà il contratto in nome e per conto dei mandanti.

7) Garanzia provvisoria per la partecipazione alla procedura. A corredo dell'offerta, i concorrenti devono costituire una garanzia provvisoria fissa (non riducibile) pari a € 7.000,00. L'importo esatto della garanzia pari a € 7.000,00 (settemila/00) è finalizzato a garantire la serietà dell'offerta e la regolare sottoscrizione del contratto. Tale deposito cauzionale può essere costituito, a scelta dell'operatore economico (sia esso impresa o ente del Terzo Settore), attraverso una delle seguenti modalità:

- Assegno circolare non trasferibile: intestato all'Amministrazione Comunale, depositato in originale presso la sede dell'Ente o digitalizzato secondo le specifiche del sistema di e-procurement in uso.
- Polizza fideiussoria bancaria o assicurativa: avente validità per almeno 180 giorni dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione e operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente.

Clausole di salvaguardia, incameramento e svincolo

- Inadempimento e rinuncia: In caso di rinuncia all'aggiudicazione, di mancata prova del possesso dei requisiti di partecipazione o di mancata sottoscrizione del contratto per fatti o cause imputabili all'offerente, la garanzia provvisoria sarà incamerata incondizionatamente dall'Amministrazione Comunale.
- Svincolo per non aggiudicatari: Per i concorrenti non aggiudicatari, la garanzia sarà svincolata tempestivamente e comunque entro 30 giorni dall'adozione del provvedimento di aggiudicazione efficace.
- Svincolo per l'aggiudicatario: Per il soggetto aggiudicatario, lo svincolo avverrà d'ufficio al momento della stipula del contratto, subordinatamente alla contestuale costituzione della cauzione definitiva a garanzia dei 20 anni di gestione e degli investimenti di valorizzazione previsti.

8) Modello privacy (Allegato 6): da inserire nella Busta A, firmato dal sottoscrittore/i.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

9) Patto di integrità (Allegato 7): Copia del Patto di integrità, redatto sulla base del modello Allegato 7 completato con il nominativo dell'operatore economico, da inserire nella busta A firmato dal sottoscrittore/i.

La Busta B) riportante la dicitura "Offerta tecnica/Proposta di gestione" dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

a) Relazione tecnico illustrativa costituita da una premessa contenente gli intenti progettuali e la loro conformità con gli strumenti vigenti. Sulla proposta di gestione allegata dovrà illustrare dettagliatamente i seguenti punti:

A	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INVESTIMENTI	
A1	Qualità delle soluzioni progettuali e sostenibilità	Layout dell'area, inserimento paesaggistico, impiego di materiali eco-compatibili e livello di accessibilità per utenti con disabilità
A2	Innovazione tecnologica ed efficientamento	Sistemi di automazione degli accessi, impianti da fonti rinnovabili (fotovoltaico), colonnine di ricarica e sistemi smart per il monitoraggio dei consumi
A3	Cronoprogramma e cantierizzazione	Riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori iniziali e (art. 1), piano di interventi per il mantenimento del valore del bene nei 20 anni
B	PROGETTO DI GESTIONE TECNICA E MANUTENTIVA	
B1	Modalità di erogazione dei servizi e accoglienza	Servizi al camperista, canali di prenotazione digitale multilingua, customer care e sistemi di vigilanza/sicurezza dell'area
B2	Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria	Programma dettagliato per la cura del verde, la pulizia dei pozzetti di scarico, l'igiene dei servizi igienici e il mantenimento delle infrastrutture
B3	Sviluppo del piano di somministrazione e attività accessorie	Qualità dell'offerta per la somministrazione di alimenti/bevande e per la gestione degli spazi pubblicitari interni
C	PROMOZIONE TURISTICA E GESTIONE GRANDI EVENTI	
C1	Strategia di marketing e network	Inserimento dell'area sosta camper nei circuiti turistici nazionali e internazionali e attivazione di convenzioni con imprese e attrazioni locali
C2	Organizzazione e logistica dei grandi eventi	Piano operativo per la gestione logistica, la sicurezza, i flussi di traffico e la flessibilità dell'area grandi eventi in occasione di manifestazioni e raduni)
C3	Sinergie e collaborazione con l'amministrazione concedente	Modalità di fruizione gratuita o agevolata delle strutture da parte del Concedente per eventi istituzionali, patrocinii o emergenze di protezione civile.

La relazione dovrà essere sviluppata nel suo contenuto in un massimo di 10 (dieci) pagine con carattere (12), interlinea (1,5). Della eventuale parte eccedente non si terrà conto in sede di valutazione.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

- b) Il progetto tecnico**, redatto in formato cartaceo, in formato digitale, tramite documento PDF firmato digitalmente, **sottoscritto da un professionista legalmente a ciò abilitato**, dovrà contenere:
- una relazione tecnico-illustrativa del progetto di valorizzazione con la descrizione, fra l'altro, degli usi previsti per ciascuno spazio e dei lavori necessari per adibire gli immobili all'utilizzo previsto nel piano di gestione stesso, completa di cronoprogramma dei lavori riportante la tempistica di esecuzione della progettazione e di realizzazione delle opere,
 - elaborati grafici in scala adeguata classificabili come progetto definitivo, contenenti:
 - Inquadramento
 - Individuazione nuovi usi
 - Interventi da eseguire
 - Visione di insieme a completamento interventi e relativo impatto ambientale
 - computo metrico dell'investimento proposto sulla base del prezzario regionale vigente, distinto per gli interventi di valorizzazione proposti.
- c) Proposta da ritenersi facoltativa** per la realizzazione di interventi migliorativi sulle aree in oggetto, con relativo computo metrico, piano di fattibilità economica e cronoprogramma. Tale proposta consentirà l'estensione della durata contrattuale contemplata all' art. 5 fino ad un massimo di ulteriori anni 10.
- d) Il piano di gestione delle attività**, che l'offerente intenderà porre in essere coerentemente con gli usi consentiti e con i vincoli e le prescrizioni previsti a tutela del complesso immobiliare. Le attività proposte dovranno essere coerenti con la destinazione urbanistica, di interesse generale e connesse ad attività turistico ricettive. Il piano dovrà contenere la descrizione analitica delle attività offerte, con l'indicazione del relativo calendario di avvio della gestione svolgimento.

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni a partire dal giorno successivo il termine di presentazione delle offerte. Trascorso tale termine, gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati a pena di esclusione e debitamente sottoscritti.

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone offerto sarà causa di esclusione;
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (chiavetta USB/DVD), 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 costituenti la proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

di RT/consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/consorzio costituendo.

- Consorzio Stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane: i documenti costituenti la proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

La Busta C), riportante la dicitura “Offerta economica”, dovrà contenere, a pena di esclusione dalla gara:

a) Dichiarazione redatta in conformità al modello Allegato 8 su carta legale, mediante bollo da € 16,00, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge sul bollo, indicante la misura del canone annuo, pari o superiore a quello a base di gara (€ 35.000,00), espresso in cifre ed in lettere, che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata della concessione;

L’offerta non potrà presentare correzioni valide se non espressamente confermate e sottoscritte dal legale rappresentante. Qualora l’offerta sia presentata da un raggruppamento o consorzio dovrà essere sottoscritta dall’impresa mandataria in nome e per conto proprio e delle mandanti. In caso di raggruppamento/consorzio da costituire l’offerta dovrà essere sottoscritta e siglata da ciascun partecipante. La firma dovrà essere leggibile e apposta per esteso.

b) Il piano economico-finanziario (PEF), firmato dal legale rappresentante o da parte di altro soggetto munito di poteri idonei a impegnare la volontà del soggetto giuridico concorrente, di copertura degli investimenti previsti per gli interventi di valorizzazione dell’immobile e della connessa gestione, dal quale si evinca l’equilibrio economico-finanziario dell’iniziativa, con l’indicazione del piano di ammortamento, dei flussi di cassa e del rendimento atteso dall’attività di gestione.

Il PEF deve indicare, tra l’altro, l’ammontare dell’investimento previsto per lavori, le spese tecniche e professionali.

Il PEF non sarà oggetto di punteggio, ma verrà acquisito quale documento di valutazione della sostenibilità economico-finanziaria dell’offerta presentata, pertanto l’assenza di PEF **sarà causa di esclusione dalla procedura. Precedentemente all’aggiudicazione, il PEF sarà oggetto di esame al fine di valutarne la sostenibilità economico-finanziaria e verificarne la coerenza con gli elementi espressi nell’offerta tecnica. Nel caso in cui dal PEF non si evinca la sostenibilità dell’investimento o in caso di incoerenza tra offerta e il PEF stesso, non si procederà all’aggiudicazione.** In tal caso si procederà a medesima valutazione per il PEF proposto dal soggetto collocatosi in posizione utile nella graduatoria.

c) Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui al modello **Allegato 9**, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta. La “Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti” è finalizzata a fornire una descrizione qualitativa e analitica dei dati contenuti nel PEF, utile ad una migliore conoscenza della proposta presentata, e non è oggetto di attribuzione di punteggio.

Ad eccezione di quanto previsto “**a pena di esclusione**”, per favorire la massima partecipazione potranno essere richiesti chiarimenti e integrazioni a sanatoria di ogni documento/elemento



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

mancante, inclusa la sottoscrizione, da fornire entro il termine di sette giorni che sarà a tal fine assegnato.

Si specifica che i chiarimenti relativi all'offerta tecnico-illustrativa e a quella economica non dovranno in alcun modo alterarne il contenuto originario. In caso di mancato riscontro entro la scadenza fissata, l'offerta verrà valutata sulla base della documentazione già agli atti.

In tutti gli altri casi di soccorso istruttorio, l'inutile decorso del termine assegnato, determinerà l'esclusione dell'operatore.

Articolo 10 – Svolgimento della gara

1ª Fase - In seduta pubblica, in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione mediante apposito avviso pubblica sul sito internet del Comune di Oristano e nella sezione dedicata alla presente procedura, il RUP successivamente al termine di scadenza delle offerte, procederà:

1. alla verifica della integrità e rispetto delle prescrizioni di confezionamento e chiusura dei plichi pervenuti, alla verifica del rispetto del termine di scadenza e all'apertura dei plichi conformi;
2. all'apertura della "BUSTA A-Documentazione amministrativa", all'esame della documentazione al fine di verificare il possesso dei requisiti in capo ai concorrenti e all'ammissione/esclusione degli operatori economici partecipanti alle fasi successive. Lo stesso escluderà dalla partecipazione alla presente gara i concorrenti nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, ovvero in caso di non integrità dei plichi contenenti l'offerta economica, l'offerta tecnica o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo le circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

In caso di mancato adempimento alle prescrizioni del bando o di leggi richiamate nello stesso bando, sarà richiesta ai partecipanti la presentazione, in caso di assenza, o l'integrazione, se incomplete, delle dichiarazioni o di altro documento richiesto dal presente bando nella parte relativa alla BUSTA A; gli stessi dovranno essere prodotti entro il termine di 10 giorni dalla comunicazione.

3. apertura della "BUSTA B-Offerta Tecnica" limitandosi a verificarne il contenuto e a controfirmare i documenti senza procedere a nessuna valutazione di merito, in quanto rimandata a successive sedute riservate della commissione appositamente nominata.

2ª Fase Successivamente in una o più sedute riservate la Commissione, appositamente nominata, procederà alla valutazione dell'offerta tecnica ed all'attribuzione dei relativi punteggi secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11. Non saranno ammessi alla fase successiva i progetti la cui offerta tecnica non abbia raggiunto il punteggio minimo di 50.

3ª Fase La Commissione, in seduta pubblica in data e ora da stabilire, di cui sarà data comunicazione con apposito avviso inserito sul sito internet del Comune di Oristano e nella sezione dedicata alla presente procedura, si procederà:

1. alla lettura dei punteggi attribuiti dalla Commissione all'offerta tecnica;
2. all'esclusione, ai sensi del successivo art. 11 dei concorrenti che abbiano ottenuto un punteggio attribuito dell'offerta tecnica inferiore a **50**;
3. all'apertura delle BUSTE C-Offerta Economica, esclusivamente per le offerte non escluse, ed alla conseguente attribuzione del punteggio, secondo il criterio stabilito dal successivo art. 11;
4. alla formulazione della graduatoria con individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Chiunque potrà presenziare alle sedute pubbliche ma soltanto i rappresentanti legali delle Ditte partecipanti, o persone munite di procura speciale notarile, avranno diritto di parola e di chiedere l'inserimento di dichiarazioni a verbale.

Si procede all'aggiudicazione anche quando sia pervenuta una sola offerta purché valida. La gara sarà dichiarata deserta qualora non venga presentata almeno un'offerta valida.

Le dichiarazioni autocertificate dagli offerenti sono soggette a possibile verifica da parte dell'Amministrazione Comunale ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 del DPR 445/2000.

Precedentemente all'aggiudicazione si procederà alla verifica dei requisiti generali del vincitore.

Articolo 11 – Criteri di aggiudicazione

La gara sarà aggiudicata a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scelta della migliore offerta sarà effettuata applicando i criteri, i pesi e i sottopesi specificati al presente articolo.

Sarà considerato vincitore il soggetto che abbia ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità sarà considerata più vantaggiosa l'offerta tecnica che avrà ottenuto il punteggio maggiore, in caso di ulteriore parità si procederà a sorteggio.

Saranno oggetto di valutazione secondo i criteri sotto indicati:

	OFFERTA TECNICA			80
A	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E INVESTIMENTI		30	
A1	Qualità delle soluzioni progettuali e sostenibilità	Layout dell'area, inserimento paesaggistico, impiego di materiali eco-compatibili e livello di accessibilità per utenti con disabilità	12	
A2	Innovazione tecnologica ed efficientamento	Sistemi di automazione degli accessi, impianti da fonti rinnovabili (fotovoltaico), colonnine di ricarica e sistemi smart per il monitoraggio dei consumi	10	
A3	Cronoprogramma e cantierizzazione	Riduzione dei tempi di esecuzione dei lavori iniziali e (art. 1), piano di interventi per il mantenimento del valore del bene nei 20 anni	8	
B	PROGETTO DI GESTIONE TECNICA E MANUTENTIVA		25	
B1	Modalità di erogazione dei servizi e accoglienza	Servizi al camperista, canali di prenotazione digitale multilingua, customer care e sistemi di vigilanza/sicurezza dell'area	10	
B2	Piano di manutenzione ordinaria e straordinaria	Programma dettagliato per la cura del verde, la pulizia dei pozzetti di scarico, l'igiene dei servizi igienici e il mantenimento delle infrastrutture	8	
B3	Sviluppo del piano di somministrazione e attività accessorie	Qualità dell'offerta per la somministrazione di alimenti/bevande e per la gestione degli spazi pubblicitari interni	7	
C	PROMOZIONE TURISTICA E GESTIONE GRANDI EVENTI		25	
C1	Strategia di marketing e network	Inserimento dell'area sosta camper nei circuiti turistici nazionali e internazionali e attivazione di convenzioni con imprese e attrazioni locali	13	



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

C2	Organizzazione e logistica dei grandi eventi	Piano operativo per la gestione logistica, la sicurezza, i flussi di traffico e la flessibilità dell'area in occasione di manifestazioni e raduni)	6		
C3	Sinergie e collaborazione con l'amministrazione concedente	Modalità di fruizione gratuita o agevolata delle strutture da parte del Concedente per eventi istituzionali, patrocinii o emergenze di protezione civile.	6		

L'attribuzione dei punteggi avverrà in base al metodo aggregativo compensatore. Ciascun componente della commissione attribuirà, in base alla tabella di seguito riportata, un coefficiente, variabile tra 0 e 1, ad ogni 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.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a 5.

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

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

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

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione in riferimento a ciascun concorrente

GRIGLIA DI VALORI	
Elementi forniti per l'attribuzione dei punteggi	Coefficienti
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	Da 0,10 a 0,19
Elementi esigui	Da 0,20 a 0,29
Elementi non rilevanti	Da 0,30 a 0,39
Elementi di scarsa rilevanza	Da 0,40 a 0,49
Elementi di discreta rilevanza	Da 0,50 a 0,59
Elementi adeguati	Da 0,60 a 0,69
Elementi più che adeguati	Da 0,70 a 0,79



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	Da 0,80 a 0,89
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	Da 0,90 a 0,99
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Il punteggio complessivo alla proposta tecnica di ciascun concorrente sarà dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti ai singoli elementi di valutazione.

Non saranno ammessi alla successiva fase i concorrenti che non raggiungano il punteggio **minimo di 50** nella valutazione dell'offerta tecnica.

OFFERTA ECONOMICA ⇒ TOTALE PUNTI 20

1. maggior percentuale di rialzo sul canone annuo ⇒ max punti 20

Il punteggio massimo di 20 punti verrà attribuito al concorrente che avrà offerto il canone più alto, ai rimanenti concorrenti il punteggio verrà attribuito mediante l'utilizzo della seguente formula:

$$PO_i = O_i / \text{Offmax} * P_{\text{max}}$$

dove:

PO_i = punteggio offerta in esame

Offmax = migliore offerta

O_i = offerta in esame

* = moltiplicazione

P_{max} = punteggio massimo attribuibile (20 punti)

Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta da parte del concedente, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito, da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, da una società di revisione o da un revisore legale persona fisica.

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 adeguata;

-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;
- mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale, del canone;
- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale, di un canone inferiore al canone minimo pari a € 35.000,00;
- sussistenza di cause di esclusione di cui agli art. 94 e 95 del D.Lgs. n. 36/2023.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Articolo 12 – Termine di validità dell'offerta

Gli offerenti resteranno vincolati alla propria offerta per 180 giorni a partire dal giorno successivo al termine di presentazione delle offerte. Trascorso tale termine, gli offerenti avranno facoltà di svincolarsi dalla propria offerta.

Articolo 13 – Cauzione provvisoria

Per la partecipazione alla gara è richiesta una cauzione provvisoria, meglio specificata al punto 8 dell'art. 9. Nel caso di polizza assicurativa o fidejussoria dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 180 giorni dalla data ultima di presentazione dell'offerta;
- 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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario. Essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto.

Articolo 14 – Altre indicazioni

1. Non saranno ammesse alla gara le offerte:

- pervenute oltre il termine stabilito dal bando di gara;
- il cui plico sia pervenuto lacerato o risultasse privo di firma sui lembi di chiusura, oppure non contenesse le prescritte indicazioni e dicitura;
- prive della documentazione necessaria;
- prive di sottoscrizione da parte del Legale Rappresentante e del tecnico incaricato per gli elaborati progettuali o persona appositamente delegata con atto notarile, non contenute nelle apposite buste debitamente chiuse, controfirmate sui lembi di chiusura e contenenti le indicazioni e diciture richieste.
- Mancanti dell'attestazione di sopralluogo obbligatorio, per la presa visione delle aree oggetto dell'affidamento. Tale adempimento deve essere comprovato allegando l'apposito modulo, controfirmato dal personale incaricato dall'Amministrazione ed effettuato previo appuntamento.
- Il RUP e/o il Presidente della Commissione si riserva la facoltà di non dar luogo alla gara stessa o di differirne la data, dandone comunicazione ai concorrenti, senza che gli stessi possano addurre alcuna pretesa al riguardo. La seduta di gara può essere sospesa ed aggiornata ad altra ora o altra data. L'Amministrazione concedente si riserva comunque, per comprovati motivi di interesse pubblico, la facoltà di non procedere all'aggiudicazione a favore di alcun concorrente.
- La domanda, le autocertificazioni, le certificazioni, i documenti allegati e l'offerta devono essere espressi in lingua italiana o corredati di traduzione giurata.
- L'incompletezza, la mancanza o l'irregolarità degli elementi essenziali saranno causa di esclusione.
- Non sono ammesse offerte in aumento rispetto alla durata della concessione né in diminuzione rispetto al canone.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

- Nel caso di dichiarazioni mendaci, potranno trovare applicazione, ai sensi dell'art. 76 del D.P.R. n. 445/00, le sanzioni previste dal Codice penale e dalle leggi speciali in materia.
- L'offerente resta impegnato per effetto della presentazione stessa dell'offerta. L'Amministrazione concedente non assumerà verso l'offerente alcun obbligo se non quando, a norma di legge, tutti gli atti inerenti la presente procedura e ad essa necessari e dipendenti, avranno conseguito piena efficacia con l'aggiudicazione definitiva da parte del Dirigente; pertanto l'aggiudicazione provvisoria effettuata in sede di gara non costituisce concessione. L'atto di concessione sarà stipulato solo dopo l'aggiudicazione definitiva operata dal Dirigente competente con successiva Determinazione.
- Il vigente "Piano di prevenzione della corruzione" approvato dalla Giunta Comunale di Oristano, che i partecipanti alla procedura devono dichiarare di conoscere ed essere edotti sulle conseguenze delle violazioni alle disposizioni contenute, è consultabile sul portale internet dell'Ente appaltante: <https://oristano.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/trasparenza> ⇨ Disposizioni Generali ⇨ Piano triennale di prevenzione della corruzione e della trasparenza.

Articolo 15 – Comunicazioni inerenti la gara

Tutte le comunicazioni ai concorrenti, inerenti la presente procedura di gara saranno effettuate con le modalità di seguito indicate.

- A mezzo PEC, all'indirizzo specificatamente indicato dai concorrenti in sede di partecipazione alla gara, quelle relative:

- a) alle eventuali richieste ai concorrenti di chiarimenti sulla documentazione presentata, con o senza previa sospensione della seduta di gara;
- b) alle formali comunicazioni ai candidati esclusi;
- c) alla comunicazione all'aggiudicatario provvisorio ed al concorrente che segue in graduatoria; Indipendentemente dalla fase di gara, in caso di variazione dell'indirizzo Pec le imprese dovranno darne tempestivamente notizia all'amministrazione procedente.

-Mediante avvisi inseriti nel portale internet dell'Ente: <https://comune.oristano.it/it/amministrazione/documenti-dati/documento-pubblico/Bando-per-laffidamento-della-gestione-dellArea-camper-e-dellArea-grandi-eventi-di-Torre-Grande/>;

- e) alle convocazioni di sedute pubbliche.
 - f) alle formali comunicazioni nei confronti di tutti i concorrenti partecipanti alla gara;
 - g) all'intervenuta efficacia della determinazione di aggiudicazione definitiva della concessione.
- Resta inteso che tali modalità di comunicazione e di pubblicazione varranno quale notifica agli interessati.

Articolo 16 – Stipula della concessione

Il verbale di gara e il provvedimento di aggiudicazione non sono sostitutivi della concessione, alla cui sottoscrizione potrà addivenirsi solo a seguito della presentazione da parte dell'aggiudicatario della documentazione richiesta dal Comune e fermi restando gli accertamenti previsti dalla vigente normativa.

Per quanto previsto dall'art. 6 del D.L. 179/2012, convertito in L. 221/2012, l'atto di concessione, redatto in forma di scrittura privata sarà stipulato in "modalità elettronica" e sottoscritto con firma elettronica con marca temporale.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

L'aggiudicatario è tenuto a versare presso la Tesoreria Comunale le spese di registrazione della concessione e tutte le altre attinenti alla stessa. L'aggiudicatario che non provvederà agli adempimenti occorrenti per la formalizzazione della concessione entro il termine indicato in specifica comunicazione, sarà dichiarato decaduto con incameramento della cauzione provvisoria. Il presente bando è parte integrante della concessione.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1341 del c.c. il concessionario dichiara di aver preso integralmente visione di tutte le disposizioni contenute negli articoli del presente bando e di approvarli incondizionatamente sottoscrivendolo in ogni sua pagina.

Articolo 17 – Obblighi del concessionario

1. Il concessionario dovrà presentare alle amministrazioni competenti, entro 6 mesi dalla stipula della concessione, tutta la documentazione necessaria per ottenere le autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta.
2. Il concessionario dovrà realizzare, con tutti gli oneri a suo carico, nessuno escluso, gli interventi che si rendessero necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni/concessioni/permessi/nullaosta comunque denominati e tutti gli interventi di messa in sicurezza necessari all'avvio dell'attività, in considerazione del fatto che l'area viene concessa a corpo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.
3. Il concessionario, relativamente agli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione, si impegna ad acquisire le necessarie autorizzazioni, licenze, abilitazioni, nulla osta, permessi o altri atti di consenso comunque previsti dalla normativa e di avvalersi, per la loro esecuzione, esclusivamente di soggetti qualificati all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.
4. Il concessionario si impegna ad eseguire gli interventi entro prestabiliti termini temporali, risultanti dalla proposta progettuale che sarà parte integrante dell'atto o suo allegato, ed a fornire all'Amministrazione concedente la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione degli stessi. La mancata realizzazione degli interventi nei termini stabiliti potrà determinare la decadenza dalla concessione.
5. Il concessionario accetta che la concessione degli immobili concessi avvenga nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano, come verificato in occasione del sopralluogo effettuato per la partecipazione alla procedura, senza nulla pretendere dal Comune di Oristano.
6. Il concessionario si impegna ad assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento dell'approvazione del progetto, nonché di ogni altra autorizzazione, permesso, licenza e/o nulla osta occorrenti per l'esecuzione degli interventi e per l'esercizio delle attività di gestione previste nella proposta presentata in sede di offerta.
7. Il concessionario si impegna a svolgere, a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al piano di gestione presentato in sede di offerta, assumendosi ogni alea economica e finanziaria al riguardo.
8. Il concessionario si impegna a provvedere, a propria esclusiva cura e spese e sotto la propria responsabilità, alla manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni oggetto della presente concessione e a qualsiasi opera necessaria alla conservazione, all'agibilità e all'uso delle aree, delle opere e dei manufatti comunque compresi nel rapporto concessorio, nonché ad ogni altro onere gravante sugli stessi, sulla base del programma delle manutenzioni presentato in sede di offerta.
9. Il concessionario si impegna a manlevare l'amministrazione concedente rispetto a pretese vantate da terzi in relazione a danni che fossero eventualmente cagionati dall'immobile, anche ai



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

sensi dell'art. 2051 c.c., e da ogni altra responsabilità derivante dalla sua gestione per effetto della concessione.

10. Il concessionario si obbliga a manlevare l'amministrazione concedente da ogni e qualsiasi responsabilità per danni che possano derivare a persone, animali e/o cose in dipendenza della concessione dello stesso e a tal fine si obbliga a stipulare la polizza assicurativa così come prevista all'art. 25 da presentarsi all'atto della stipula della concessione.

11. Il concessionario si impegna a pagare il canone nella misura offerta in sede di gara e con le modalità previste dall'atto di concessione.

12. Sono altresì a carico del concessionario:

- la fornitura di energia elettrica: a tal fine dovranno essere volturate a nome del Concessionario le utenze con richiesta di voltura da presentare entro 15 giorni dalla stipula della concessione;

- la fornitura dell'acqua potabile: a tal fine è a carico del concessionario l'attivazione delle utenze;

- la tassa per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani;

- qualsiasi altra spesa derivante dalla presente concessione.

13. Il concessionario, oltre agli obblighi di carattere generale impliciti nel rapporto concessorio, si obbliga:

a) a rispettare in modo assoluto la destinazione delle aree e impianti così come consegnati e riqualificati;

b) a non apportare alcuna variante alle strutture, se non preventivamente e formalmente autorizzata dal Comune; le varianti apportate anche se non offerte in sede di gara al termine della concessione rimangono in proprietà al patrimonio comunale;

c) a non svolgere attività diverse da quelle indicate in sede di offerta.

Articolo 18 – Migliorie

Tutti gli interventi proposti dal Concessionario in sede di gara nonché le eventuali migliorie alla struttura che il Concessionario intenda apportare nel corso del periodo di concessione, dovranno essere previamente autorizzate dal Comune. Le eventuali migliorie, al termine della concessione, entreranno a far parte del patrimonio comunale senza diritto a compenso alcuno a qualsivoglia titolo da parte del concessionario, in espressa deroga agli artt. 1592 e 1593 c.c. ed il concessionario non potrà vantare alcuna pretesa nei confronti dell'Amministrazione concedente. Non saranno imputati canoni in conto lavori né per quelli proposti in sede di gara né per quelli che eventualmente si rendessero in seguito necessari.

Articolo 19 – Subconcessione

Ai sensi dell'art. 3-bis comma 5 lettera b) D.L. 351/2001 s.m.i. è ammessa la subconcessione di parte delle attività economiche instaurate sul bene in concessione. Il concessionario potrà affidare a terzi la gestione delle attività solo successivamente all'autorizzazione da parte dell'Ente. La concessione in tal caso rimarrà in capo all'aggiudicatario il quale rimarrà unico responsabile della concessione e degli obblighi da essa discendenti.

In caso di cessione d'azienda o di ramo d'azienda è possibile la cessione della concessione alle stesse condizioni e obblighi purché sia preventivamente richiesta l'autorizzazione, la quale potrà essere rilasciata solo a condizione che vengano prodotte nuove cauzioni a nome del soggetto subentrante e purché quest'ultimo sia in possesso di tutti i requisiti di ordine morale e



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

professionale richiesti in sede di gara. L'atto con il quale si autorizza la cessione dovrà essere registrato con oneri a carico del soggetto subentrante.

Articolo 20 – Revoca

Il Comune può procedere alla revoca dell'affidamento esclusivamente nei casi previsti all'art. 21-quinquies L. 241/90. L'atto di revoca è preceduto da formale contestazione al concessionario.

La revoca dell'affidamento è disposta con specifico atto dell'Amministrazione comunale ed ha effetto dal giorno stabilito nell'atto stesso.

Al termine della concessione o all'atto della revoca anticipata della medesima, le opere realizzate dal concessionario rimarranno di proprietà dell'Amministrazione Comunale, fatti salvi i diritti del concessionario sulla base della norma sopracitata.

Articolo 21 – Recesso

Il diritto di recesso è riconosciuto al Concessionario solo nei casi di forza maggiore o altra situazione di impossibilità sopravvenuta non imputabile al concessionario, con un preavviso di mesi 6 senza che questi abbia diritto ad alcuna indennità e senza onere alcuno per il Concedente. Sono fatte salve le ipotesi di scioglimento per mutuo consenso tra le parti.

Articolo 22 – Decadenza della Concessione per inadempimento

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 1456 del cod. civ. l'atto di concessione può essere risolto in qualsiasi momento, con atto Dirigenziale, in caso di mancato adempimento ad una delle obbligazioni in esso contenute.

In particolare:

- a) ritardi oltre 12 mesi nell'esecuzione degli interventi rispetto al cronoprogramma proposto in sede di gara, non giustificabili da esigenze sopravvenute e non conoscibili e prevedibili al momento della formulazione dell'offerta;
- b) ingiustificata sospensione/cessazione o modifica delle attività, chiusura al pubblico della struttura;
- c) mancato pagamento del canone anche di una sola annualità e mancata ricostituzione della polizza fidejussoria;
- d) mancato rinnovo delle polizze fideiussorie e assicurative;
- e) perdita del possesso dei requisiti di ordine morale dichiarati in sede di partecipazione alla gara;
- f) subconcessione o cessione della concessione, come intese ai sensi dell'art. 19 in mancanza della preventiva autorizzazione da parte del Comune di Oristano;
- g) gravi o reiterate violazioni degli altri obblighi previsti dal presente bando;
- h) fallimento del concessionario.

E' causa di risoluzione/decadenza dell'atto di concessione la violazione, da parte dei soci e dei collaboratori a qualsiasi titolo, degli obblighi contenuti nel Codice di Comportamento dei Dipendenti Pubblici approvato con DPR n. 62 del 16/04/2013, nonché del Codice di Comportamento dei Dipendenti del Comune di Oristano, approvato con deliberazione della G.C. n. 198 del 10/12/2013.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

In caso di risoluzione/decadenza l'Amministrazione comunale avrà diritto di entrare in possesso, all'atto della notifica del provvedimento, degli immobili, impianti ed attrezzature fisse rinunciando il concessionario al beneficio della costituzione in mora e delle ordinarie formalità.

E' fatta salva l'applicazione di sanzioni pecuniarie e di ogni rivalsa di danni, per i quali, oltre che con la cauzione ed eventuali crediti verso l'Amministrazione, il concessionario risponde con il proprio patrimonio.

Qualora si verifichi uno dei casi di risoluzione/ decadenza di cui sopra, l'Amministrazione avrà diritto ad incamerare la cauzione definitiva, fatta salva la risarcibilità di danni ulteriori.

In ogni caso la risoluzione comporta la decadenza della concessione e l'Ente potrà procedere allo scorrimento della graduatoria sempre che sussista una graduatoria valida di concorrenti ritenuti idonei, ovvero avviare un'ulteriore procedimento qualora i presupposti per l'affidamento in concessione siano mutati in maniera sostanziale.

Il concessionario dichiarato decaduto non potrà avanzare pretese a titolo risarcitorio e/o indennitario, per qualsiasi motivo connesso e/o derivante dall'applicazione di quanto stabilito nel presente bando e dalla aggiudicazione decaduta.

Articolo 23 – Sostituzione del concessionario

Qualora si rendesse necessario ricorrere alla sostituzione del Concessionario, entro i primi 3 anni dalla data di concessione l'Amministrazione Comunale si riserva di aggiudicare la concessione al soggetto secondo classificato, ovvero al terzo, qualora sussistano le condizioni.

Tutti gli oneri, anche maggiori, inerenti la nuova aggiudicazione saranno imputati al precedente Aggiudicatario.

Articolo 24 – Cauzione definitiva

L'aggiudicatario della concessione sarà obbligato a costituire, a pena di decadenza dell'affidamento, prima della stipula della concessione, cauzione avente durata triennale dalla data della concessione, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi offerti per un importo di € 300.000,00. La garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione alla corretta esecuzione degli interventi offerti in sede di gara. Tale garanzia verrà svincolata dopo la verifica di regolare esecuzione dei lavori effettuata da un tecnico dell'Amministrazione, a seguito della formale dichiarazione di fine lavori da parte del concessionario.

Precedentemente alla stipula della concessione, a pena di decadenza dell'affidamento, dovrà altresì essere prodotta una cauzione definitiva di ammontare pari a una annualità del canone di concessione, con durata non inferiore ai cinque anni, da rinnovarsi per tutta la durata contrattuale, entro 90 giorni dalla scadenza. Detta cauzione verrà svincolata successivamente al periodo di validità, solo a seguito di verifica dell'integrale adempimento degli obblighi assunti dal Concessionario. La garanzia in questione è richiesta a copertura di tutti gli oneri derivanti dal rapporto concessorio in relazione al periodo di riferimento, ivi compresi la corretta esecuzione delle manutenzioni previste secondo il piano e cronoprogramma oggetto di offerta ed il regolare pagamento del canone.

In tutte le ipotesi di decadenza previste nella concessione e nei casi di gravi e/o ripetute inadempienze da parte del concessionario, l'amministrazione incamererà dette cauzioni senza pregiudizio di ogni ulteriore azione o diritto spettante.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Entrambe le cauzioni, da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalle norme in materia, dovranno, oltre alla durata precedentemente indicata, 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 sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Amministrazione concedente.

Articolo 25 – Responsabilità – Polizza assicurativa

Il concessionario sarà, direttamente ed indirettamente, totalmente responsabile di eventuali danni, anche ai sensi dell'art. 2051 c.c., che, in relazione alle attività svolte e alla custodia delle aree di cui sopra, venissero arrecati alle persone e/o alle cose tanto dall'Amministrazione che da terzi, senza riserve o eccezioni. E' escluso in via assoluta ogni compenso al concessionario per danni o perdite di materiali, attrezzature ecc., siano essi determinati da causa di forza maggiore o qualunque altra causa, anche se dipendente da terzi.

Il concessionario dovrà realizzare gli interventi in condizioni di sicurezza. Gli interventi, i servizi, i mezzi e le attrezzature e il relativo modo di impiego dovranno essere uniformate a tutte le normative di sicurezza vigenti. Il concessionario deve rispettare le disposizioni di cui al Testo Unico in materia di sicurezza sul lavoro. Nell'ipotesi di inadempimento agli obblighi di cui sopra, ogni più ampia responsabilità ricadrà sul concessionario, il quale dovrà, pertanto, provvedere ai risarcimenti del caso, sollevando l'Amministrazione da ogni più ampia responsabilità.

Il concessionario dovrà stipulare e depositare, prima della stipula del contratto, idonea polizza assicurativa, con durata non inferiore ai cinque anni, da rinnovarsi per tutta la durata contrattuale entro 90 giorni dalla scadenza, per un massimale di € 3.000.000,00 contro tutti i rischi derivanti dalla concessione a titolo esemplificativo da RCT (persone, animali, cose) incendio, furto, atti vandalici, eventi naturali, crolli ecc. che esoneri il Comune concedente da ogni responsabilità derivante dalla concessione, nonché ulteriore polizza assicurativa a favore del Comune con massimale di € 1.000.000,00 per danni al bene in concessione derivanti dall'esecuzione dei lavori o qualsiasi altra causa (eventi naturali, incendio, crolli ecc.) anche dipendente da fatti di terzi.

Articolo 26 – Controlli

Personale dell'Amministrazione comunale vigilerà sul regolare adempimento delle obbligazioni assunte dal concessionario, effettuando periodiche verifiche, risultanti da appositi verbali, per valutare il corretto adempimento degli obblighi imposti dal presente bando.

Ove siano accertati fatti, comportamenti od omissioni che costituiscono violazione di un dovere del concessionario derivante dalla concessione l'amministrazione si riserva di dichiarare la decadenza della concessione.

Articolo 27 – Scadenza della concessione e riconsegna delle strutture

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 5 D.L. 351/2001 s.m.i. in caso di decadenza/recesso dalla concessione nulla sarà dovuto al concessionario a titolo di indennizzo.

In espressa deroga a quanto stabilito dall'art. 3bis comma 4 D.L. 351/2001 s.m.i. alla scadenza della concessione l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di procedere con una nuova concessione anche nel caso in cui per il bene oggetto della presente concessione non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

Al momento della scadenza dell'affidamento, ivi comprese le ipotesi di decadenza, di revoca o di risoluzione per inadempimento, il Concessionario avrà il dovere di riconsegnare le strutture oggetto di concessione funzionanti, in buono stato manutentivo e conservativo, completamente libere da persone e cose di proprietà e/o di pertinenza del Concessionario e non di proprietà del Comune, rispondendo personalmente per eventuali danni alla struttura che comporteranno per il concessionario l'obbligo del risarcimento.

Al fine di accertare che il concessionario abbia lasciato le aree, le strutture ecc. nello stato e nelle condizioni di cui sopra, l'Amministrazione effettuerà, a mezzo degli uffici competenti, apposito sopralluogo di cui verrà redatto verbale di constatazione.

Fatti salvi eventuali casi di inadempimento o parziale inadempimento, accertato con apposito verbale il buono stato manutentivo e conservativo dell'immobile, delle strutture e delle attrezzature riconsegnate, l'Amministrazione procederà allo svincolo della cauzione definitiva entro 30 giorni dal sopralluogo di cui sopra. Il Comune non procederà allo svincolo della cauzione in presenza di pendenze risarcitorie.

Articolo 28 – Spese, imposte, tasse

Tutte le spese, imposte e tasse, nessuna eccettuata, inerenti e conseguenti alla gara ed alla stipulazione, scritturazione, bolli e registrazione della concessione, ivi comprese le relative variazioni nel corso della sua esecuzione, nonché quelle relative al deposito della cauzione, sono a carico del concessionario.

Nessun compenso è dovuto dall'Amministrazione Comunale per la formulazione dell'offerta, i cui contenuti sono soggetti alle normative vigenti in materia di trasparenza ed imparzialità dell'azione amministrativa, con autorizzazione dei partecipanti al necessario trattamento delle informazioni da parte dell'Amministrazione comunale.

Articolo 29 – Foro competente

Tutte le controversie che possono sorgere nell'interpretazione della presente concessione, non definite dalle parti, sono devolute al Giudice ordinario, Foro competente di Oristano, ai sensi delle vigenti norme.

Articolo 30 – Trattamento dei dati

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 30 giugno 2003, n. 196, "Codice in materia di protezione dei dati personali", i dati forniti dai concorrenti saranno trattati dall'amministrazione appaltante esclusivamente per le finalità connesse alla gara e per l'eventuale successiva stipula e gestione della concessione.

Con la sottoscrizione e l'invio dell'offerta per la partecipazione alla gara, i concorrenti esprimono il loro consenso al suddetto trattamento.

Il Trattamento di dati sensibili e di carattere giudiziario è autorizzato ai sensi della Legge quadro 8 novembre 2000, n. 328 e dell'art. 73, comma 1, lett. a, b, c, d, e, del D.Lgs. n. 30 giugno 2003 n. 196.

Articolo 31 – Pubblicazione bando

Il Bando è pubblicato, integralmente, all'Albo Pretorio On-line del Comune di Oristano e sul sito internet della amministrazione concedente (www.comune.oristano.it) al seguente percorso:



Comune di Oristano

Settore Programmazione e Gestione delle Risorse

<https://comune.oristano.it/it/amministrazione/documenti-dati/documento-pubblico/Bando-per-laffidamento-della-gestione-dellArea-camper-e-dellArea-grandi-eventi-di-Torre-Grande/>.

Articolo 32 – Allegati

Al presente bando è allegato lo schema di atto di concessione di valorizzazione per farne parte integrante.

Articolo 33 – Responsabile unico del procedimento – Informazioni

Responsabile del Procedimento è la Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, Dirigente del Settore Programmazione e Gestione delle Risorse del Comune di Oristano, tel. 0783 791244, mail mariella.chergia@comune.oristano.it.

E' possibile, da parte dei soggetti che intendono concorrere all'affidamento, ottenere chiarimenti in ordine alla presente procedura, mediante la proposizione di quesiti scritti formulati esclusivamente in lingua italiana, **entro e non oltre 6 giorni precedenti alla data di scadenza dell'offerta** da inviare al Responsabile del Procedimento, Dott.ssa Maria Rimedia Chergia, utilizzando il seguente indirizzo PEC: istituzionale@pec.comune.oristano.it.

L'amministrazione pubblicherà, in forma anonima, le risposte alle richieste di chiarimenti e/o eventuali ulteriori informazioni sostanziali in merito alla presente procedura, sul proprio sito <https://comune.oristano.it/it/amministrazione/documenti-dati/documento-pubblico/Bando-per-laffidamento-della-gestione-dellArea-camper-e-dellArea-grandi-eventi-di-Torre-Grande/>.

Per ulteriori informazioni e per fissare un appuntamento per effettuare il sopralluogo (**termine ultimo 28/07/2026**), sono a disposizione i seguenti recapiti:

- Geom. Pierpaolo Cuccu 0783/791270 mail: pierpaolo.cuccu@comune.oristano.it
- Geom. Giorgio Vacca 0783/791340 mail: giorgio.vacca@comune.oristano.it

Articolo 34 – Procedure di Ricorso

Avverso il presente bando potrà essere proposto ricorso, entro 60 gg. dalla pubblicazione, al Tribunale Amministrativo Regionale e, per motivi di legittimità, ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro 120 gg. dalla pubblicazione stessa.

Oristano, 02/07/2026

Il Dirigente
Settore Programmazione e Gestione delle Risorse
F.to D.ssa Maria Rimedia Chergia