



COMUNE DI TORTOLI'

Provincia dell'Ogliastra

Area Governo del Territorio Edilizia Privata

SERVIZIO PATRIMONIO

OGGETTO:Bando di gara per l'assegnazione delle aree comunali, site in località “Su Troccu”, contigua al centro sportivo polifunzionale di proprietà comunale,e all’interno della “Lottizzazione Is Cogottis”, rispettivamente censite nel Catasto Terreni del Comune di Tortolì al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900 e al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, per complessivi mq. 2.500 circa, da destinare a impianti sportivi per la pratica del tennis.

BANDO DI GARA

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI TORTOLÌ
Indirizzo	Via Garibaldi, 1 – 08048 TORTOLI'
Punti di contatto	protocollo@pec.comuneditortoli.it
Telefono	0782600700
Indirizzo web	www.comuneditortoli.it
PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE PRESELTA:	Procedura aperta, con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sul canone posto a base di gara
Importo base canone annuo offerta economica:	€ 1.800,00
Durata della concessione	Anni 6 (sei) con possibilità di rinnovo
Valore della concessione	€ 10.800,00

IL RESPONSABILE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA

PREMESSO CHE:

- Con Delibera della Giunta Comunale n. 54 del 03/03/2026 avente ad oggetto "Concessione aree comunali site in località "Su Troccu" e all'interno della "Lottizzazione Is Cogottis", rispettivamente censite nel Catasto Terreni del Comune di Tortolì al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900 e al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, per una superficie complessiva di mq 2.500 circa, da destinare allo svolgimento di attività sportive/ricreative per la pratica del tennis. Atto di indirizzo" sono stati stabiliti i criteri ai quali dovrà attenersi il Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata, il quale è stato incaricato di provvedere all'elaborazione degli atti necessari per una procedura amministrativa ad evidenza pubblica, stabilendo i criteri di assegnazione, in applicazione del Regolamento per la gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Tortolì, approvato con Delibera del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale n. 4 del 12.04.2023;
- Con stessa deliberazione n. 54/2026 la Giunta Comunale, in linea con gli atti di programmazione adottati dall'Ente, intende incentivare le iniziative mirate allo svolgimento dell'attività tennistica, che rappresenta un elemento fondamentale di crescita, aggregazione e promozione sociale, sia a livello amatoriale che agonistico, mediante la valorizzazione degli spazi destinati allo svolgimento di tale attività sportiva, accogliendo iniziative di interesse pubblico a servizio della collettività, concedendo le aree di che trattasi, della superficie complessiva di mq 2.500 circa, ad una società, anche con finalità di lucro, finalizzata allo svolgimento di attività sportiva del tennis, peraltro alternativa alle numerose attività sportive praticabili su aree comunali concesse per le finalità ludico-sportive;
- La Giunta inoltre nella medesima deliberazione 54/2026 ha definito i criteri ai quali dovrà attenersi il Responsabile dell'Area nel predisporre il Bando di gara per l'affidamento in concessione, mediante procedura ad evidenza pubblica, delle aree di proprietà comunale ubicate in località "Su Troccu" e all'interno della "Lottizzazione Is Cogottis" rispettivamente censite nel Catasto Terreni del Comune di Tortolì al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900 e al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, destinate a impianti sportivi per la pratica del tennis;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata n. 5064 del 16/03/2026 (R.G. n. 450/2026) è stato approvato il presente schema di Bando ed è stata assunta la determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs 267/2000;

RENDE NOTO CHE:

- ai sensi di quanto stabilito dalla Giunta Comunale con delibera n. 54 del 03/03/2026 e dalla determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata n. 5064 del 16/03/2026 (R.G. n. 450/2026), nonché nel rispetto dei principi ispiratori del sistema comunitario, è indetta una selezione mediante procedura ad evidenza pubblica, volta all'affidamento in concessione delle aree di proprietà comunale ubicate in località "Su Troccu" e all'interno della "Lottizzazione Is Cogottis" rispettivamente censite nel Catasto Terreni del Comune di Tortolì al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900 circa e al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, per complessivi mq 2.500 circa destinate a impianti sportivi per la

pratica del tennis, meglio rappresentata nelle due planimetrie allegate, per la durata di anni 6 (SEI), con possibilità di rinnovo, secondo quanto segue.

ART. 1 – FINALITÀ

- Obiettivo prioritario del Comune di Tortolì, come stabilito nella delibera di Giunta Comunale n.54 del 03/03/2026 è la concessione a terzi, delle aree di proprietà del Comune di Tortolì, ubicate in Località Su Troccu e all'interno della Lottizzazione Is Cogottis, ai fini della loro valorizzazione, attraverso opere di manutenzione per renderle agibili alla pratica del tennis, con l'implementazione e/o il rifacimento degli impianti di illuminazione, cura del verde provvedendo al decoro e alla pulizia delle aree circostanti anche con il posizionamento di cestini per la raccolta dei rifiuti, garantendo comunque la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree e dei manufatti esistenti per tutta la durata della concessione;

Nell'ambito della concessione si ricomprendono senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione Comunale:

- a. l'uso del bene in concessione, sito in località Su Troccu per complessivi mq 900 circa, costituito da un campo da tennis agibile e da un'area di verde attrezzato attualmente destinata a prato con la presenza di essenze arboree sparse;
- b. l'area comunale di mq 1600 circa, destinata ad "Aree attrezzate a parco di quartiere" all'interno della Lottizzazione Is Cogottis, sulla quale insiste un campo da tennis attualmente inutilizzato in quanto necessita di importanti opere di manutenzione per renderlo agibile, lo stesso risulta circoscritto all'interno di una più ampia area verde da valorizzare con interventi finalizzati alla riqualificazione del quartiere;
- c. l'implementazione delle aree verdi e la loro cura e manutenzione per tutto il periodo di durata della concessione per entrambe le aree da assegnare;
- d. la manutenzione ordinaria e quella straordinaria del bene demaniale e la pulizia delle aree in concessione per tutta la durata del titolo concessorio;
- e. le spese per IMU, energia elettrica, acqua, gas e smaltimento dei rifiuti connessi all'esercizio delle attività, e comunque ogni altra tassa d'uso inerente alla gestione dei beni;
- f. il canone concessorio per l'uso del bene in concessione;
- g. spese relative all'acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o concessioni necessarie per l'intervento e per l'esercizio dell'attività;
- h. gli oneri e gli adempimenti di registrazione del titolo concessorio;
- i. i danni e/o infortuni che dovessero verificarsi per proprio fatto commissivo o omissivo, anche soltanto colposo, in connessione alla gestione della concessione;

Art. 2 - Oggetto

1. Le aree da concedere ricadono in località Su Troccu", contigua al centro sportivo polifunzionale di proprietà comunale, distinta catastalmente al Foglio 4 – Mappale 2251/P di mq. 900, e all'interno della Lottizzazione Is Cogottis, censita in catasto al Foglio 5 Mappale 465 di mq 1600, per complessivi mq. 2.500 circa. Al fine di prendere visione dell'ubicazione delle aree si allega uno stralcio aerofotogrammetrico con individuazione del perimetro delle aree oggetto della concessione.
2. Le aree sopra indicata costituiscono un lotto unico distinto in due aree separate da attribuire in concessione. Non saranno prese in considerazione domande e/o offerte riguardanti porzioni delle

singole aree ma solo estese alla loro interezza ovvero che contemplino anche destinazioni solo parzialmente difformi da quelle di cui al presente articolo.

3. Dovrà, pertanto, essere presentata offerta unitaria per l'intero lotto messo in concessione comprendente proposte progettuali, complete di tutta la documentazione necessaria a rappresentare la soluzione proposta per ogni singola area da assegnare; ciascuna proposta progettuale dovrà presentare la soluzione offerta per le aree in concessione come indicate nella planimetria allegata.
4. L'utilizzo delle aree in oggetto dovrà essere rappresentato, in apposito progetto comprensivo dell'organizzazione funzionale dell'area in concessione, con la specifica, delle attrezzature, delle aree attrezzate o comunque destinate, dei percorsi, degli accessi, delle delimitazioni e perimetrazioni, delle specifiche dei materiali impiegati e tutto quanto richiesto dal bando che insieme alla dotazione di servizi costituirà l'offerta tecnica.
5. Gli interventi previsti, qualora soggetti ad autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e di permesso di costruire o provvedimento unico a meno delle eventuali opere provvisorie per allestimenti di durata inferiori a 120 giorni, dovranno essere oggetto di presentazione delle richieste dei suddetti titoli da parte del concessionario.
6. I concorrenti che intendano affidare ad altri la gestione delle attività oggetto della concessione devono manifestare detta volontà nella domanda di partecipazione alla selezione. L'esercizio diretto della concessione è criterio preferenziale di valutazione.
7. L'istanza di affidamento a terzi di attività oggetto della concessione, presentate in corso di durata della concessione, in quanto espressione di disinteresse nel godimento del bene demaniale o, comunque, incapacità tecnica o finanziaria nell'esercizio delle attività concesse, possono determinare la decadenza della concessione, laddove persista l'opportunità della sottrazione del bene demaniale al godimento pubblico indifferenziato, esso è in ogni caso assoggettato a nuove procedure concorrenziali.
8. E' fatta salva la possibilità per l'Amministrazione di attivare forme di risarcimento per il mancato esercizio della concessione e la necessità di reiterare la procedura di selezione.

Art. 3 - Condizioni di utilizzo delle aree

1. L'utilizzo delle aree in concessione dovrà attenersi alla piena osservanza delle disposizioni dei seguenti atti normativi e amministrativi:
 - a) condizioni e prestazioni prescritte nel presente bando, nel contratto e nel capitolato;
 - b) normativa in materia edilizia e paesaggistica;
 - c) la sistemazione delle aree comunali previste in concessione devono garantire la "visitabilità" dell'area e l'effettiva possibilità di accesso da parte di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale in forma permanente o temporanea (portatori di handicap);
 - d) per quanto non contemplato nel bando di gara e nei suoi allegati si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.
2. Qualsiasi innovazione prevista deve essere autorizzata dal Comune e dagli altri Enti interessati, pertanto non è possibile realizzare alcun intervento di qualsiasi natura senza il preventivo assenso, degli enti competenti;
3. Dovrà essere garantita la pulizia delle aree da rifiuti, erbacce, arbusti e da qualsiasi cosa che renda indecorose e inaccessibili le aree interessate;
4. Il mancato enunciatore rispetto di tali condizioni obbligatorie sarà causa di esclusione del soggetto offerente dalla gara.

Art. 4 - Dotazione obbligatoria di attrezzature e servizi

1. L'area in concessione dovrà essere organizzata ed attrezzata secondo i requisiti tecnici e prestazionali previsti dal bando, dal capitolato speciale e dal contratto ed in conformità con le normative e regolamenti di settore vigenti, al fine di garantire l'accessibilità e la visitabilità delle aree, assicurando comunque la dotazione minima di attrezzature e servizi:
 - a) allestire nelle aree libere una zona verde attrezzata per il tempo libero;
 - b) La pulizia e raccolta differenziata dei rifiuti provenienti dall'attività sportive e aree asservite;
 - c) garantire la manutenzione ordinaria delle aree provvedendo al taglio dell'erba e alla potatura delle siepi, degli arbusti e delle piante ivi presenti;
2. Il mancato dichiarato rispetto di tali dotazioni e prescrizioni obbligatorie sarà causa di esclusione del soggetto offerente dalla gara.
3. Il concessionario è tenuto, comunque, alla dotazione ed organizzazione delle attrezzature ed arredi presentati in sede di gara, compresi quelli migliorativi, nonché alla prestazione integrale degli eventuali servizi aggiuntivi proposti in sede di gara.

Art. 5 - Tipo di procedura

1. La selezione sarà esperita mediante procedura aperta.

Art. 6 - Forma dell'aggiudicazione

1. L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, a favore del concorrente che conseguirà il punteggio totale più alto ottenuto dalla somma degli elementi valutativi dell'offerta tecnica e dell'offerta economica, determinato secondo i criteri di cui all'art. 15.

Art. 7 - Durata della concessione

1. La Giunta Comunale con deliberazione n. 54 del 03/03/2026 ha stabilito che la concessione dell'area comunale di cui alla presente procedura, rapportata alla tipologia dell'investimento previsto sull'area, ha la durata di **anni 6 (sei)** decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.
2. Il termine di scadenza della concessione sarà eventualmente rinnovabile per una pari durata.
3. L'amministrazione, con la stipula della concessione, effettuerà anche la consegna dei beni. Gli eventuali interventi edilizi da realizzare dovranno essere sostenuti da idoneo titolo autorizzatorio e dovranno essere completati e collaudati entro il termine indicato nel cronoprogramma allegato all'offerta o inserito nella relazione allegata al progetto, nel rispetto di quanto indicato nel Capitolato speciale.

Art. 8 - Specifiche tecniche e prestazionali

La progettazione e l'utilizzo delle aree comunali oggetto della concessione dovrà essere conforme oltre che alle prescrizioni del presente bando, del capitolato e del contratto, al PUC comunale, alle sue NTA ed al Regolamento Edilizio comunale.

In particolare per le aree in concessione:

- a) qualora siano conseguiti i necessari pareri degli organi competenti, potranno essere realizzate, in aggiunta alle opere previste dalla Giunta Comunale (manutenzione ordinaria e straordinaria dei campi da gioco e delle aree verdi circostanti), e sempre per un utilizzo connesso all'attività sportiva/ricreativa della pratica del tennis, ulteriori strutture precarie

facilmente rimovibili a seguito di rapido smontaggio e conseguente recupero dei relativi componenti, per una durata temporale di max 180 giorni all'anno, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 23/85 così come modificata dalla L.R. 08/2015 a meno delle eventuali opere provvisorie per allestimenti di durata inferiore a 120 giorni;

- b) E' comunque vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati quali lamiera zincata, lamiera preverniciata, ecc e la realizzazione di murature in blocchi di cls e/o murature in laterizio.

Art. 9 - Coordinamento progettuale

1. Il progetto di allestimento e sistemazione dell'area sarà coordinato in fase di attuazione dal Comune di Tortolì - Area Governo del Territorio Edilizia Privata;

Art. 10 - Requisiti di partecipazione alla gara

Coerentemente agli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 54 del 03/03/2026, possono manifestare interesse associazioni sportive o società sportive, anche in via di costituzione, o in via eccezionale, privati in genere, che perseguono una utilità sociale e questa rientri tra quelle a cui è deputato l'Ente Locale, aventi anche finalità di lucro.

Non sono ammesse richieste provenienti da soggetti non appartenenti alle categorie sopra indicate.

In particolare dovrà essere previsto e accertato il possesso della capacità a contrattare con una pubblica amministrazione (da accertare mediante l'acquisizione del certificato del casellario giudiziale) e l'assenza di situazioni debitorie nei confronti dell'ente;

I soggetti che partecipano alla procedura dovranno possedere altresì i seguenti requisiti di ordine generale:

- a) assenza di condanne con sentenza definitiva o decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per uno dei reati di cui all'art. 94 del D.Lgs. 36/2023.
- b) assenza di condanne che incidono sulla capacità a contrattare con la pubblica amministrazione.
- c) assenza di provvedimenti definitivi previsti dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159 o di un tentativo di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto.
- d) assenza di violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali secondo quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023.
- e) assenza di stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, salvo il caso di concordato con continuità aziendale, o di un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni.
- f) assenza di situazioni debitorie, a qualsiasi titolo nei confronti del Comune, per tributi o altre entrate.

Il soggetto partecipante alla procedura di selezione attesta il possesso dei requisiti mediante dichiarazione sostitutiva, in conformità alle previsioni del testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa di cui al decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445.

Sarà eseguita la verifica a campione ai sensi dell'art 94 e seguenti del D.lgs. 36/2023, per verificare il possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale previsti dal Bando. Qualora il possesso dei requisiti non risulti confermato, si procederà all'esclusione del concorrente dalla selezione.

Saranno esclusi dalla procedura finale di aggiudicazione coloro che versano in situazione di morosità nei confronti dell'ente, in particolare che non sono in regola con gli obblighi relativi al pagamento delle imposte, canoni e tasse comunali. In tal caso, a pena di decadenza, dovranno provvedere con il pagamento in un'unica soluzione o mediante procedura di rateizzazione secondo le modalità predisposte dall'Ufficio competente e/o dall'ente competente alla riscossione, entro 10 giorni dal provvedimento di aggiudicazione.

Art. 11 - Canone concessorio – importo a base di gara

1. La concessione comunale è soggetta al pagamento del canone annuale determinato sulla base dell'offerta a rialzo sull'importo base di €1.800,00 come stabilito dalla relazione di stima redatta dal Responsabile dell'Area in data 16/03/2026 e approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata n. 5064 del 16/03/2026 (R.G. n. 450/2026).
2. Per l'uso dell'area concessa il Concessionario si impegna a versare i canoni dovuti con le modalità di seguito specificate:
 - La prima rata del canone, da versare prima dell'atto di concessione dell'area comunale, è commisurata al periodo intercorrente tra la data di rilascio dell'atto di concessione ed il 31 dicembre dello stesso anno.
 - Le rate annuali successive hanno tutte decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno di validità dell'atto concessorio.
 - L'ultima rata è commisurata al periodo tra il 1° gennaio dell'ultimo anno di validità dell'atto e la effettiva data di scadenza.
 - Il pagamento annuale delle rate successive alla prima deve essere effettuato entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento.
3. Il mancato pagamento di una annualità del canone comporta l'avvio del procedimento di decadenza della concessione.
4. L'offerta economica posta a base d'asta è pari all'importo del canone complessivo previsto per i sei anni. Il rialzo offerto in sede di gara andrà ad incrementare il valore della cauzione da prestare ai sensi del successivo articolo 12, comma 10.

Art. 12 -Garanzia e cauzioni

1. Ai sensi dell'art. 14 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Tortolì, approvato con Delibera del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale n. 4 del 12.04.2023, dovrà essere presentata, a garanzia del puntuale rispetto da parte del Concessionario degli obblighi contenuti nella Delibera di Giunta Comunale n. 54 del 03/03/2026, una cauzione stabilita e ritenuta congrua dal competente ufficio patrimonio, **paria € 3.600,00** (pari a due annualità da aggiornare in base all'offerta economica aggiudicata), con la seguente causale "Cauz. Provv. inerente affidamento in concessione delle aree comunali site in loc. Su Troccu e all'interno della Lottizzazione Is Cogottis, censite in Catasto Terreni al Foglio 4 – Mappale 2251/P e al Foglio 5 – Mappale 465 di complessivi mq. 2.500 circa per attività sportiva della pratica del tennis"
2. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale – Banco di Sardegna Agenzia di Tortolì, codice IBAN IT42W0101585390000000031510; il tesoriere rilascerà ricevuta comprovante l'avvenuto versamento di deposito.

3. E' prevista, come stabilito dalla Giunta Comunale 54/2026, la clausola di salvaguardia che nel caso in cui l'Ente decidesse un diverso utilizzo dell'area, ha piena facoltà di revocare la concessione.
4. Nel contratto di concessione è inserita una clausola che prevede che il concessionario sia responsabile sia verso l'Ente proprietario del bene, sia verso terzi di ogni abuso o trascuratezza nell'uso del bene concesso e dei suoi impianti. Inoltre il concessionario esonera espressamente l'Ente proprietario del bene da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti che possono derivargli, oltre che da forza maggiore o caso fortuito, per fatto di altri conduttori o terzi soggetti in genere.
5. Il concessionario è obbligato, inoltre, a stipulare una polizza assicurativa che tenga indenne l'Amministrazione da tutti i rischi da qualsiasi causa determinati per tutte le opere insistenti sull'area concessa e sull'area affidata in gestione e che preveda anche una garanzia per la responsabilità civile per danni a terzi in dipendenza dell'uso assentito.

Art. 13 -Sopralluogo

1. I concorrenti si impegnano, prima della presentazione delle offerte, ad effettuare un sopralluogo preliminare delle aree da concedersi in affidamento nonché per una attenta valutazione dello stato dei luoghi, delle attrezzature, degli impianti, dei manufatti e di tutti gli elementi esistenti ed il loro grado di usura, al fine di avere piena cognizione dell'oggetto di gara.
2. **Il sopralluogo è condizione di ammissibilità ai fini della partecipazione alla procedura di selezione.** All'atto del sopralluogo ciascun concorrente deve sottoscrivere il documento predisposto dall'Amministrazione Comunale a conferma dell'effettuazione dello stesso e acquisire copia del certificato attestante tale operazione che, **a pena di esclusione**, deve essere allegato alla domanda di partecipazione alla gara.
3. La presa visione dei luoghi, ritenuta obbligatoria ai fini della corretta formulazione dell'offerta, sarà certificata, previo appuntamento, dai funzionari dell'Amministrazione Comunale di Tortolì, Area Governo del Territorio Edilizia Privata – Servizio Patrimonio, a tal fine incaricati.
4. Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, gli operatori economici concorrenti dovranno comunicare entro il giorno **20/04/2026** all'Amministrazione Comunale a mezzo telefono ovvero all'indirizzo di posta elettronica certificata, nome e cognome, con i relativi dati anagrafici delle persone all'uopo incaricate. L'Amministrazione Comunale comunicherà formalmente, esclusivamente a mezzo telefono o posta elettronica certificata all'operatore economico il giorno e l'ora fissati per il sopralluogo.
5. Non è consentito che lo stesso soggetto effettui il sopralluogo a favore di più operatori economici concorrenti. Nel caso in cui più concorrenti abbiano individuato il medesimo soggetto, verrà considerata la comunicazione più remota con contestuale avviso ai concorrenti tenuti a comunicare un diverso nominativo.
6. Con la formulazione dell'offerta, il concorrente sarà considerato consapevole di tutte le condizioni locali, delle opere, impianti e delle attrezzature e degli oneri relativi per il loro corretto utilizzo, ed in piena condizione di giudicare i servizi oggetto della presente gara realizzabili ed erogabili al prezzo offerto e di considerare il servizio in relazione a quanto offerto in sede di gara, comunque remunerativo, rinunciando a qualsiasi pretesa e/o riserva in merito.

Art. 14 - Commissione giudicatrice

1. Le domande di concessione presentate sono esaminate da apposita commissione nominata con Determina Dirigenziale e composta da 3 membri scelti tra dipendenti comunali o dipendenti pubblici che abbiano specifiche competenze professionali in materia, fra cui un presidente nominato tra i dirigenti dell'Amministrazione Comunale, un tecnico e un esperto in materia amministrativa, nonché un segretario in qualità di verbalizzante.
2. La nomina di commissari e la costituzione della Commissione avverrà dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.
3. La Commissione giudicatrice deve svolgere i compiti di seguito specificati:
 - a. verificare la correttezza formale, l'integrità, la regolare chiusura e sigillatura dei plichi, curare la relativa apertura e l'esame del contenuto degli stessi;
 - b. aprire, per ciascuna offerta, la **busta A – documentazione amministrativa** ai soli fini della verifica del possesso, in capo al concorrente, dei requisiti necessari per l'ammissione alla gara, accantonando la busta B e C.
 - c. verificare le dichiarazioni rese dagli offerenti in sede di gara;
 - d. chiedere agli offerenti sorteggiati in seduta pubblica, ai sensi dell'art. 101 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, di comprovare il possesso dei requisiti di capacità tecnica, finanziaria e professionale, richiesti dal Bando qualora gli offerenti non abbiano provveduto a trasmetterli, all'interno della busta A – documentazione amministrativa, e, a seguito della loro trasmissione, a verificarli.
 - e. Qualora la predetta documentazione non venga fornita, ovvero qualora il possesso dei requisiti non risulti confermato dalla documentazione prodotta a comprova, la Commissione giudicatrice procederà all'esclusione del concorrente dalla gara.
 - f. invitare, se necessario, i concorrenti ai sensi dell'art. 101 e seguenti del D.Lgs. 36/2023, a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentate.
 - g. La mancanza, incompletezza o irregolarità non sanata degli atti comporterà l'esclusione dell'offerente dalla procedura di gara.
 - h. aprire in seduta pubblica le **buste B – offerta tecnica**.
 - i. valutare in seduta riservata le offerte tecniche.
 - j. comunicare in seduta pubblica i punteggi assegnati alle offerte tecniche.
 - k. aprire, in seduta pubblica, le **buste C- offerta economica**, al fine di procedere alla verifica della presenza dei documenti prodotti.
 - l. assegnare il punteggio alle offerte economiche.
 - m. verificare ed escludere le offerte anomale.
 - n. disporre al termine della procedura la graduatoria e formulare la proposta di aggiudicazione della gara.
4. In caso di parità di punteggio la gara darà aggiudicata mediante sorteggio.
5. La Commissione giudicatrice esclude gli offerenti in caso di mancato adempimento delle prescrizioni previste dal codice dei contratti, dal suo regolamento o da altre previsioni di legge vigenti, e in tutti i casi in cui il bando prevede l'esclusione nonché nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza delle offerte.

L'esito delle operazioni della Commissione giudicatrice sarà fatto constare in apposito verbale che deve essere approvato dal Responsabile dell'Area con propria determina.

Art. 15 - Criteri di valutazione delle offerte

1. La concessione dell'area verrà rilasciata al concorrente che offrirà maggiori garanzie di proficua utilizzazione e si proporrà di avvalersi di questa per un uso che, a giudizio della Commissione, risponda ad un più rilevante interesse pubblico.
2. La Commissione giudicatrice, costituita secondo le modalità previste dall'art. 14, valuterà le offerte ammesse, attribuendo a ciascuna di esse, un punteggio complessivo massimo di 100 punti, distinto fra un sub-totale riferito all'offerta tecnica (Busta B, massimo 85 punti) e quello relativo all'offerta economica (Busta C, massimo 15 punti).
3. La concessione sarà aggiudicata al concorrente, le cui offerte siano ammesse, che avrà conseguito il maggior punteggio applicando i seguenti criteri e la seguente formula:
P = A + B, dove:
P = Punteggio totale attribuito al concorrente, max 100 punti, di cui:
A = Punteggio relativo all'Offerta Tecnica, max 85 punti;
B = Punteggio relativo all'Offerta Economica, max 15 punti.
4. L'offerta tecnica verrà valutata sulla base dei criteri di carattere generale e sull'offerta migliorativa di standards e di servizi ulteriori proposti rispetto ai servizi minimi richiesti nel bando. I servizi minimi richiesti nel bando dovranno essere, comunque, garantiti dal progetto e a tali minimi non verrà attribuito alcun punteggio.
5. L'offerta tecnica deve raggiungere almeno 50 (cinquanta) punti su 85 totali, pena l'esclusione dalla gara, senza che si proceda all'apertura della busta contenente l'offerta economica.
6. La qualità dell'offerta tecnica, la cui offerta sia ammessa, sarà valutata sulla scorta dei seguenti criteri:

A)	ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI NATURA TECNICO-QUALITATIVA (Punt. Max 85)		Punti Max
a)	COMPATIBILITÀ GENERALE CON IL COMPLESSO DEI VINCOLI DI CARATTERE TERRITORIALE, URBANISTICO, AMBIENTALE IN REGIME DEI VINCOLI VIGENTI, ANCHE IN RIFERIMENTO A:		
a.1	organizzazione funzionale delle attrezzature, manufatti, impianti, parcheggi e dei percorsi		Max 10
a.2	posizionamento ed ingombro delle strutture rispetto al contesto edilizio e paesaggistico esistente		Max 5
b)	COMPATIBILITÀ DI DETTAGLIO RELATIVAMENTE A:		
b.1	elementi strutturali con riferimento alla precarietà o meno degli impianti e alla qualità dei manufatti (qualità degli impianti e dei manufatti da realizzare nel corso della concessione, impiego di materiali e semilavorati dotati della più elevata affidabilità tecnica ed anche sotto il profilo del pregio architettonico e della corrispondenza con le tradizioni locali e le specificità culturali del territorio)		Max 7
b.2	aspetti igienico-sanitari (collegamento alle reti tecnologiche e modalità di scarico);		Max 5
b.3	accessibilità ai parcheggi (Dotazione e/o utilizzo di parcheggi autorizzati e conformi alle prescrizioni urbanistiche)		Max 3
b.4	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e contenimento dei consumi energetici (migliore l'offerta che è caratterizzata dal più elevato rispetto dell'obiettivo dell'utilizzo di energie alternative in ordine alla gestione delle luci, alla gestione dei consumi idrici, ecc)		Max 3
c)	ELEMENTI PER IL RISPETTO DELLA NORMATIVA SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E MIGLIORAMENTO SULLA		

	FRUIBILITÀ E ACCESSIBILITÀ, IN PARTICOLARE PER I PORTATORI DI HANDICAP RELATIVAMENTE A:		
c.1	dotazione ed organizzazione di accessi, percorsi e passerelle per la fruibilità di maggiori porzioni dell'area.		Max 4
c.2	Migliore dotazione ed organizzazione delle attrezzature destinate a servizi igienici		Max 2
d)	VALUTAZIONE DEGLI STANDARD DEI SERVIZI PROPOSTI:		
d.1	migliore dotazione ed organizzazione dell'area attrezzata per attività ricreative/sportive		Max 8
d.2	migliore dotazione ed organizzazione delle attrezzature destinate a servizi igienici		Max 4
d.3	migliore dotazione ed organizzazione delle aree verdi libere		Max 8
d.4	migliore servizio di pulizia delle aree in concessione		Max 4
d.5	Migliore dotazione e organizzazione di un piano di manutenzione delle strutture, arredi, manufatti e degli impianti presenti nell'area		Max 4
e)	GARANZIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA LOCALE TRAMITE, PREFERIBILMENTE L'IMPIEGO DELLA MANODOPERA LOCALE NELLA GESTIONE DELLE AREE ASSEGNATE, OPPORTUNAMENTE DOCUMENTATA:		
e.1	numero degli addetti a tempo pieno (punti 1 per addetto)		Max 2
e.2	numero degli addetti part-time (punti 0,5 per addetto)		Max 1
f)	MAGGIORE QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE DEL CONCORRENTE		
f.1	Impegno alla gestione diretta delle attività oggetto della concessione		Max 1
f.2	Soggetti imprenditoriali attivi nel settore sportivo/ricreativo, riconosciuti dalla legislazione nazionale o regionale vigente (punti 0,50 per ogni anno superiore a 3 per un massimo di sei, da considerare per gli ultimi dieci anni solari antecedenti al bando, opportunamente documentato);		Max 3
g)	DOTAZIONI MIGLIORATIVE E SERVIZI AGGIUNTIVI		
	offerta di servizio per attività di intrattenimento, attività ludiche per minori, adulti e/o anziani		Max 5
	offerta di servizio di sorveglianza notturna prestato durante l'intero anno (Il concessionario dovrà dimostrare, prima della definitiva assegnazione della gara, di aver stipulato un contratto con apposita Agenzia di sorveglianza, regolarmente riconosciuta, che garantisca almeno n. 2 controlli notturni)		Max 3
	offerta servizio wi-fi gratuito		Max 3

7. L'attribuzione dei punteggi all'offerta tecnica avverrà nel modo seguente:

- a. ciascun commissario attribuisce a ciascun sub criterio di valutazione un coefficiente compreso tra 0 e 1 stabilito nel modo seguente:
 - coefficiente 1= valutazione ottima
 - coefficiente 0,75= valutazione più che adeguata
 - coefficiente 0,50= valutazione adeguata
 - coefficiente 0,25= valutazione parzialmente adeguata
 - coefficiente 0= valutazione inadeguata/non significativa/non valutabile.
 - b. effettuata una media dei coefficienti attribuiti dai commissari, il risultato verrà moltiplicato per il punteggio massimo attribuibile ad ogni sub criterio.
8. In merito ai criteri qualitativi dell'offerta tecnica, si precisa che nel caso non venga presentata proposta migliorativa per uno o più punti degli elementi costituenti gli elementi di valutazione relativi agli aspetti di natura qualitativa, verrà assegnato il punteggio 0 (zero) per ogni elemento mancante di detta proposta migliorativa.
9. La qualità dell'offerta economica, la cui offerta sia ammessa, sarà valutata sulla scorta della seguente formula:

B)	ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI NATURA ECONOMICO -QUANTITATIVA	Punti Max
	$X = P_{max} \cdot V_o / V_{max}$ <i>Dove:</i> <i>X = punti attribuiti al concorrente</i> <i>P_{max} = punteggio massimo attribuibile (pari a 15) al concorrente;</i> <i>V_{max} = canone massimo offerto per l'intera durata della concessione (pari a sei annualità);</i> <i>V_o = canone offerto dal concorrente per l'intera durata della concessione (pari a sei annualità);</i>	15

10. L'attribuzione dei punteggi e l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa potrà essere eseguita anche per mezzo di software all'uopo predisposti.

Art. 16 - adempimenti per la stipula dell'atto di concessione

1. Il Servizio patrimonio, ricevuti gli atti della Commissione, che formula la proposta di aggiudicazione, provvederà agli adempimenti occorrenti per pervenire all'aggiudicazione e al rilascio della concessione. In particolare:
 - accerterà l'insussistenza di elementi ostativi antimafia nei confronti dell'offerente indicato nella proposta di aggiudicazione;
 - con determinazione del Responsabile d'Area verrà quindi dichiarata l'aggiudicazione all'offerente indicato nella proposta di aggiudicazione;
 - inviterà l'aggiudicatario definitivo al presentare, entro 30 gg. dalla notifica della comunicazione:
 - a. le cauzioni o fidejussioni bancarie o assicurative;
 - b. gli eventuali ulteriori atti finalizzati alla stipula dell'atto di concessione;

La mancata presentazione dei precitati documenti nei termini stabiliti determinerà la decadenza dell'aggiudicatario e conseguentemente l'apertura della procedura per l'aggiudicazione a favore dell'offerente che segue immediatamente nella graduatoria mentre l'amministrazione incamererà la cauzione riservandosi di qualsiasi altra azione verso il

concorrente inadempiente per ogni eventuale responsabilità di ordine amministrativo, civile e penale.

2. La mancata sottoscrizione dell'atto di concessione entro il termine stabilito dall'Amministrazione determinerà la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione provvisoria.

Art. 17 - Modalità di presentazione della domanda

1. I soggetti che intendono partecipare alla procedura di selezione per il rilascio della concessione dell'area comunale messa a bando dovranno far pervenire la domanda, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Tortolì entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **22/04/2026**, utilizzando il modello allegato ed in apposito plico secondo le seguenti modalità:
 - a. mediante consegna a mano;
 - b. con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale o di corriere;Non sono ammesse altre modalità di presentazione della domanda diverse da quanto previsto dal bando. Farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo del Comune.
2. L'orario di apertura al pubblico dell'ufficio protocollo è previsto dal lunedì al venerdì dalle 10.00 alle 13.30 e il martedì dalle 15.30 alle 17.30; resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.
3. Ogni domanda, a pena di esclusione, dovrà avere ad oggetto l'intero lotto messo a bando e pertanto non sono ammesse istanze per porzioni di lotto.
4. Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta. Nel caso di più offerte presentate dallo stesso concorrente sarà presa in considerazione l'offerta protocollata per ultima al protocollo del Comune.
5. Le modalità relative alla presentazione delle offerte sono previste nel disciplinare di gara.
6. L'operatore economico concorrente, a pena di esclusione, entro il termine e nei modi e all'indirizzo indicato deve presentare la propria offerta in lingua italiana o corredata di traduzione giurata.
7. L'offerta è vincolante per il periodo di 180 gg., naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere agli offerenti il differimento di tale termine.
8. Mentre con la presentazione dell'offerta l'aggiudicatario è immediatamente obbligato nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per quest'ultima il rapporto obbligatorio nascerà solo dopo la stipula della concessione.

Art. 18 - Altre informazioni

1. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che presentino:
 - a. offerte nelle quali si sollevano eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nel bando e nei suoi allegati;
 - b. offerte che sono sottoposte a condizione;
 - c. offerte che sostituiscono, modificano e/o integrano le condizioni previste dal bando;
 - d. offerte incomplete o parziali;
 - e. offerte in diminuzione del canone.
2. Saranno altresì esclusi i concorrenti:
 - a. coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte;

- b. che hanno omesso di fornire i documenti richiesti ovvero che hanno reso false dichiarazioni. Si rammenta in proposito che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci comportano sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 e costituiscono causa di esclusione dalla partecipazione alla presente gara. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione si riserva di procedere anche a campione a verifiche d'ufficio.
- 3. Si precisa che l'Amministrazione si riserva il diritto di:
 - a. sospendere, reindire o non aggiudicare la gara motivatamente;
 - b. non stipulare motivatamente la concessione anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione definitiva.
- 4. Qualora venga accertata la realizzazione nella presente gara di pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato vietate ai sensi della normativa applicabile ivi inclusi gli art. 81 ss del Trattato CE e la L. 287/90, i soggetti identificati non potranno partecipare a successive procedure di gara indette dall'Amministrazione Comunale ed aventi il medesimo oggetto della presente gara per i successivi 5 anni. Tale circostanza costituirà negligenza grave e mala fede al fine della motivata esclusione dalla partecipazione nelle stesse procedure, anche ai sensi dell'art. 83 comma 5 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 68 RD n. 827/1924. L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, di segnalare all'Autorità Giudiziaria l'eventuale realizzazione nella presente gara di pratiche e /o intese restrittive della concorrenza e del mercato al fine della verifica della sussistenza di eventuali fattispecie penalmente rilevanti, provvedendo a mettere a disposizione di detta autorità qualsiasi documentazione utile in suo possesso.

Art. 19 - Modalità di apertura delle offerte e persone ammesse ad assistere

- 1. La Commissione in seduta pubblica dichiarerà aperta la gara nel giorno e all'ora indicati all'art. 20 del presente bando.
- 2. La Commissione procederà nell'ordine alle operazioni indicate nell'art. 14 del presente bando.
- 3. Le sedute della Commissione sono pubbliche, ma solo i legali rappresentanti degli offerenti, ovvero un delegato per ogni offerente, munito di specifica delega conferita dai suddetti legali rappresentati, ha la facoltà di rilasciare dichiarazioni e di interloquire con la Commissione giudicatrice durante le operazioni di gara.
- 4. In considerazione delle procedure riguardanti l'accesso di terzi presso la sede dell'Amministrazione Comunale, l'offerente deve comunicare il nominativo del soggetto che sarà ammesso ad assistere all'apertura delle offerte mediante posta elettronica certificata da trasmettere all'indirizzo **protocollo@pec.comuneditortoli.it** entro il giorno precedente la data di seduta, con allegata fotocopia di un documento di identificazione con fotografia, nonché con l'indicazione dei relativi poteri o degli estremi della procura speciale.
- 5. L'accesso o la permanenza dei rappresentanti del concorrente nei locali ove si procederà alle operazioni di gara sono subordinati all'assoluto rispetto delle procedure di accesso e di sicurezza in vigore presso l'Amministrazione e all'esibizione dell'originale del documento di identificazione.

Art. 20 - Data, ora e luogo dell'apertura delle offerte

- 1. Le offerte saranno aperte, in seduta pubblica, il giorno **23/04/2026** alle ore **09:30** presso l'Area Governo del Territorio Edilizia Privata, del Comune di Tortoli, in via Garibaldi, 1, 1° Piano.

Art. 21 - Ricorso giurisdizionale

1. Avverso il presente bando è proponibile ricorso innanzi al TAR entro 30 giorni dalla data di pubblicazione del bando di gara nel sito istituzionale del Comune di Tortolì: www.comuneditortoli.it – sezione bandi di gara.
2. L'organismo responsabile delle procedure di ricorso è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna.

Art. 22 - Tracciabilità dei flussi finanziari – Protocollo di legalità – Codice di comportamento

1. Per assicurare la tracciabilità dei flussi finanziari finalizzata a prevenire infiltrazioni criminali, l'aggiudicatario della presente procedura deve utilizzare uno o più conti correnti bancari o postali accesi presso banche o la società Poste Italiane spa, dedicati, anche in via non esclusiva, fermo restando quanto previsto dal comma 5 dell'articolo 3 della L. 136/2010 alla commessa in argomento. Tutti i movimenti finanziari relativi alla presente procedura ad evidenza pubblica devono essere registrati sui conti correnti dedicati e salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 3 della L. 136/2010, devono essere effettuati esclusivamente tramite lo strumento del bonifico bancario o postale.
2. A tal fine l'aggiudicatario della presente gara deve comunicare all'Amministrazione gli estremi identificativi dei conti correnti dedicati entro 7 giorni dalla loro accensione, nonché nello stesso termine le generalità e il codice fiscale delle persona delegate ad operare su di essi.
3. Pertanto la concessione disporrà tra l'altro a pena di nullità assoluta che l'aggiudicatario definitivo della gara si assume l'obbligo della tracciabilità dei flussi finanziari ai sensi della L. 136/2010. La concessione disporrà inoltre di una clausola risolutiva espressa da attivarsi in tutti i casi in cui le transazioni sono state eseguite senza avvalersi di banche o della società Poste Italiane spa.
4. Il Comune di Tortolì ha approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 156 del 02.11.2015 il Patto di Integrità che l'aggiudicatario dovrà sottoscrivere, al fine di attestarne la perfetta conoscenza e l'accettazione delle clausole in esso contenute.
5. In attuazione della normativa nazionale anticorruzione L. 190/2012, del D.P.R. 63/2013 e del Codice di comportamento del personale dipendente, dei consulenti, collaboratori e fornitori del Comune di Tortolì, il concessionario dovrà sottoscrivere per presa visione e per accettazione il Codice di comportamento approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 04 del 15.01.2016.

Art.23 - Norme transitorie

1. L'aggiudicatario, previa stipula dell'atto di concessione e pagamento della cauzione, prenderà immediatamente possesso delle aree assegnate e dovrà provvedere alla relativa custodia, avendo facoltà di precludere l'accesso al pubblico sino alla definitiva realizzazione delle opere previste dal progetto di sistemazione ed allestimento dell'area, o comunque, nel caso in cui sia possibile consentire l'accesso, esso deve avvenire in condizioni di massima sicurezza.

Tortolì 23/03/2026

Il Responsabile dell'Area
f.to Ing. Mauro Cerina