



COMUNE DI TORTOLI'

Provincia dell'Ogliastra

Area Governo del Territorio Edilizia Privata

SERVIZIO PATRIMONIO

OGGETTO: Bando di gara per l'assegnazione di un'area comunale di mq. 1.500 in località Villaggio Cartiera, censita in Catasto Terreni al Foglio 5 – Mapp. 250/P.

BANDO DI GARA

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI TORTOLI'
Indirizzo	Via Garibaldi, 1 – 08048 TORTOLI'
Punti di contatto	protocollo@pec.comuneditortoli.it
Telefono	0782600700 - 0782600754
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:	€ 814,00
Durata della concessione	Anni 6 (sei), senza rinnovo automatico
Valore della concessione	€ 4.884,00

IL RESPONSABILE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO EDILIZIA PRIVATA

PREMESSO CHE:

- Con delibera della Giunta Comunale n. 170 del 31/07/2026 avente ad oggetto "Concessione area comunale in località Villaggio Cartiera, per una superficie di circa mq 1.500, da destinare allo svolgimento di attività sportiva dilettantistica all'aperto - 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. 170/2026 la Giunta Comunale, in linea con gli atti di programmazione adottati dall'Ente intende incentivare le iniziative finalizzate allo svolgimento di attività sportiva dilettantistica all'aperto e realizzare a tal fine, un'area fitness e palestra interamente all'aperto (Outdoor Training Zone), accogliendo iniziative di interesse pubblico a servizio della collettività, concedendo l'area di che trattasi, della superficie di mq 1.500 circa, ad una società, anche con finalità di lucro, finalizzata allo svolgimento di attività sportiva, peraltro alternativa alle numerose attività sportive praticabili su aree comunali concesse per le finalità ludico-sportive;
- La Giunta inoltre nella medesima deliberazione 170/2026 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, dell'area di proprietà comunale ubicata in località Villaggio Cartiera, censita in Catasto Terreni al Foglio 5 – Mappale 250/P di mq. 1.500 circa;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata n. 5253 del 03/09/2026 (R.G. n. 1646/2026) 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. 170 del 31/07/2026 e dal Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata con determinazione n. 5253 del 03/09/2026 (R.G. n. 1646/2026), nonché nel rispetto dei principi ispiratori del sistema comunitario, è indetta una selezione mediante procedura ad evidenza pubblica, volta all'affidamento in concessione dell'area di proprietà del Comune di Tortolì, ubicata in località Villaggio Cartiera, censita in Catasto Terreni al Foglio 5 – Mappale 250/P di mq. 1.500 circa, allo scopo di destinarla allo svolgimento di attività sportiva dilettantistica all'aperto e realizzare, a tal fine, un'area fitness e palestra interamente all'aperto (Outdoor Training Zone), accogliendo iniziative di interesse pubblico a servizio della collettività, meglio rappresentata nell'elaborato planimetrico, per la durata di anni 6 (SEI), secondo quanto segue.

ART. 1 – FINALITÀ

- Obiettivo prioritario del Comune di Tortolì, come stabilito nella delibera di Giunta Comunale n. 170 del 31/07/2026, è la concessione a terzi dell'area di proprietà del Comune di Tortolì

ubicata in località Villaggio Cartiera, censita in Catasto Terreni al Foglio 5 – Mappale 250/P di mq. 1.500 circa, ai fini della sua valorizzazione, da destinare allo svolgimento di attività sportiva dilettantistica all'aperto e realizzare a tal fine un'area fitness e palestra interamente all'aperto (Outdoor Training Zone).

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

- a. l'uso del bene in concessione, costituito attualmente da un'area verde utilizzabile per le finalità per il quale è destinato, con la possibilità che venga perimetrata mediante una recinzione leggera (es. rete metallica plastificata e pannelli modulari leggeri), integrata con la viabilità circostante e a basso impatto visivo, utilizzate dall'aggiudicatario, previo intervento di manutenzione dell'area verde, interamente a carico del medesimo, a supporto dell'attività svolta;
- b. la manutenzione ordinaria e straordinaria del bene comunale e la pulizia dell'area in concessione per tutta la durata del titolo concessorio;
- c. le eventuali spese per allacci di 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;
- d. il canone concessorio per l'uso del bene in concessione;
- e. eventuali spese relative all'acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o concessioni necessarie per l'intervento e per l'esercizio dell'attività;
- f. gli oneri e gli adempimenti di registrazione del titolo concessorio;
- g. nel contratto di concessione dovrà essere inserita una clausola che preveda 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;
- h. 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. L'area da concedere è ubicata in località Villaggio Cartiera, censita in Catasto Terreni al Foglio 5 – Mappale 250/P, per una superficie di circa mq 1.500. L'area, attualmente a verde, è destinata allo svolgimento di attività sportiva dilettantistica all'aperto e alla realizzazione di una Outdoor Training Zone. È ammessa, previa acquisizione degli eventuali titoli necessari, una recinzione leggera, integrata con il contesto e a basso impatto visivo. Lo stato e il perimetro dell'area risultano dall'elaborato planimetrico allegato.
2. L'area sopra indicata costituisce lotto unico da attribuire in concessione. Non saranno prese in considerazione domande e/o offerte riguardanti porzioni della singola area ma solo estese alla sua 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'intera area messa in concessione comprendente proposte progettuali, complete di tutta la documentazione necessaria a rappresentare la soluzione proposta; Nei limiti geometrici della superficie complessiva, la proposta progettuale deve individuare l'organizzazione dell'area da destinare all'attività sportiva.

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 al posizionamento delle stesse, 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 sono sempre soggetti all'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.
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 dell'area comunale in concessione deve garantire l'accessibilità e la visitabilità secondo la normativa vigente, assicurando la fruizione anche da parte delle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale;
 - 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. La mancata assunzione, nell'offerta, degli obblighi essenziali previsti dal bando e dai relativi allegati comporta l'esclusione nei soli casi espressamente previsti dalla documentazione di gara e nel rispetto dei principi di proporzionalità e parità di trattamento.

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 concesse una zona attrezzata per lo sport e/o il tempo libero;
 - b) La pulizia e raccolta differenziata dei rifiuti provenienti dall'attività sportiva e aree asservite;

2. La mancata previsione nell'offerta delle dotazioni minime obbligatorie richieste dal bando e dal capitolato comporta l'inammissibilità dell'offerta tecnica, qualora renda la proposta non conforme all'oggetto della concessione.
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 ad evidenza pubblica.

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. 170 del 31/07/2026, ha stabilito che la concessione dell'area comunale ha durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione dell'atto di concessione.
2. Alla scadenza il rapporto cesserà senza necessità di disdetta e senza diritto del concessionario al rinnovo automatico. L'eventuale prosecuzione potrà avvenire esclusivamente nei casi e con le modalità consentite dalla normativa vigente e previa espressa valutazione dell'Amministrazione.
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 dell'area comunale oggetto della concessione dovranno essere conformi alle prescrizioni del presente bando, del capitolato e dell'atto di concessione, al PUC comunale, alle relative NTA, al Regolamento Edilizio e alla restante normativa vigente applicabile.

In particolare per le aree in concessione:

- a) Potranno essere previste, esclusivamente per usi connessi all'attività sportiva/ricreativa, strutture leggere, precarie e facilmente amovibili, purché compatibili con la destinazione dell'area e previamente assentite dal Comune. Il relativo regime edilizio e paesaggistico, nonché gli eventuali limiti temporali di permanenza, saranno quelli previsti dalla normativa vigente al momento della realizzazione.
- 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 Tortoli - Area Governo del Territorio Edilizia Privata;

Art. 10-Soggetti Ammessi - Destinatari

Coerentemente agli indirizzi espressi dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 170 del 31.07.2026, 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.

I partecipanti devono possedere la capacità di contrattare con la pubblica amministrazione, non trovarsi nelle condizioni ostative previste dalla normativa vigente e non presentare situazioni debitorie definitivamente accertate nei confronti del Comune, fatto salvo quanto previsto dai successivi commi.

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

- a) assenza di condanne definitive e di altre cause che, secondo la normativa vigente, comportino incapacità o divieto di contrattare con la pubblica amministrazione; ai fini dell'individuazione delle fattispecie rilevanti potranno essere assunti come riferimento, in quanto compatibili, i requisiti di ordine generale previsti dal 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 e definitivamente accertate degli obblighi relativi al pagamento di imposte, tasse e contributi previdenziali, nei limiti in cui tali violazioni incidano sulla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione;
- e) assenza di procedure di liquidazione giudiziale, liquidazione coatta o di altre procedure concorsuali incompatibili con l'assunzione e la regolare esecuzione degli obblighi concessori, fatto salvo quanto consentito dalla vigente disciplina della crisi e dell'insolvenza;
- 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.

L'Amministrazione procederà alla verifica delle dichiarazioni e dei requisiti secondo il D.P.R. 445/2000 e la normativa vigente. Prima dell'aggiudicazione saranno comunque verificati i requisiti dichiarati dal soggetto individuato quale migliore offerente. L'esito negativo delle verifiche comporterà l'esclusione o la decadenza dall'aggiudicazione, secondo la fase procedimentale.

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 dell'area comunale è soggetta al pagamento del canone annuale determinato sulla base dell'offerta a rialzo sull'importo base di € 814,00 come stabilito dalla relazione di stima redatta dal Responsabile dell'Area in data 31/08/2026 e approvata con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Edilizia Privata n. n. 5253 del 03/09/2026 (R.G. n. 1646/2026).
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 della 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 un'annualità del canone, decorso inutilmente il termine assegnato dal Comune con formale diffida, comporta l'avvio del procedimento di decadenza, fatto salvo il recupero delle somme dovute, degli interessi e degli eventuali maggiori danni.
4. L'offerta economica è formulata mediante rialzo percentuale sul canone annuo posto a base di gara, pari a € 814,00. Il canone annuo risultante dall'aggiudicazione sarà dovuto per l'intera durata della concessione, ferme restando le rate proporzionali previste per il primo e l'ultimo anno.

Art. 12 - Garanzia e cauzioni

1. Ai sensi dell'art. 14 del Regolamento per la gestione del patrimonio immobiliare del Comune di Tortoli, l'aggiudicatario, prima della sottoscrizione dell'atto di concessione, dovrà costituire una garanzia a tutela dell'esatto adempimento degli obblighi concessori, di importo non inferiore al doppio del canone annuo risultante dall'offerta, secondo le modalità indicate nel Capitolato speciale. Non è richiesta, salvo diversa espressa previsione negli atti di gara, una distinta cauzione provvisoria ai fini della partecipazione.
2. La garanzia dell'aggiudicatario potrà essere costituita mediante deposito cauzionale ovvero fideiussione bancaria o assicurativa, secondo le condizioni stabilite dal Capitolato speciale e dall'atto di concessione.
3. Resta ferma la facoltà del Comune di revocare la concessione nei casi e con le modalità previste dall'art. 21-quinquies della Legge n. 241/1990 e dalla normativa vigente, con particolare riferimento ai sopravvenuti motivi di pubblico interesse e alle esigenze di diverso utilizzo pubblico dell'area.
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 **30/09/2026** 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 sarà 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 della offerte.
 6. 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 (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)		MAX 20
a.1	Organizzazione funzionale dell'area, distribuzione delle attrezzature, percorsi, accessi e spazi di relazione	Max 12
a.2	Inserimento delle strutture nel contesto, qualità compositiva, materiali, ridotto impatto visivo e carattere amovibile delle opere	Max 8
B)	QUALITÀ, SICUREZZA E VARIETÀ DELLE ATTREZZATURE SPORTIVE	MAX 25
b.1	Qualità tecnica, durabilità, sicurezza e facilità di manutenzione delle attrezzature proposte	Max 10
b.2	Varietà delle attrezzature e capacità di soddisfare differenti livelli di allenamento e fasce di utenza	Max 6
b.3	Soluzioni per l'uso inclusivo delle attrezzature e la fruizione da parte di utenti con differenti capacità	Max 4
b.4	Misure per la sicurezza degli utenti, segnaletica, regolamento d'uso e gestione delle emergenze	Max 5
C)	ACCESSIBILITÀ, FRUIBILITÀ E INCLUSIONE	MAX 10
c.1	Qualità di accessi e percorsi, eliminazione delle barriere e fruibilità complessiva dell'area	Max 7
c.2	Soluzioni migliorative per favorire la fruizione inclusiva e intergenerazionale	Max 3
D)	GESTIONE, MANUTENZIONE E SOSTENIBILITÀ	MAX 20
d.1	Qualità del modello gestionale, organizzazione delle attività e modalità di apertura/fruizione	Max 6
d.2	Piano di pulizia, custodia e manutenzione ordinaria e straordinaria dell'area e delle attrezzature	Max 5
d.3	Sostenibilità ambientale: riduzione dei consumi, gestione rifiuti, materiali durevoli e soluzioni a basso impatto	Max 4

d.4	Cronoprogramma di allestimento e capacità di assicurare la tempestiva apertura dell'area	Max 3
d.5	Misure di controllo, presidio e prevenzione degli usi impropri o degli atti vandalici	Max 2
E)	ESPERIENZA E ORGANIZZAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE	MAX 5
e.1	Esperienza documentata nella gestione di attività sportive, fitness, allenamento o servizi analoghi	Max 3
e.2	Qualificazione delle figure professionali stabilmente impiegate nella gestione e nelle attività sportive	Max 2
F)	SERVIZI MIGLIORATIVI COERENTI CON LA DESTINAZIONE SPORTIVA	MAX 5
f.1	Programmi di attività, iniziative di avviamento allo sport e proposte rivolte a diverse fasce di utenza	Max 3
f.2	Ulteriori dotazioni o servizi gratuiti/migliorativi direttamente funzionali alla fruizione sportiva dell'area	Max 2
	PUNTEGGIO MASSIMO	85

7. L'attribuzione dei punteggi all'offerta tecnica avverrà nel modo seguente:
- 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.
 - 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
	$X = P_{max} \times Ro / R_{max}$ Dove: X = punti attribuiti al concorrente; P _{max} = 15; Ro = percentuale di rialzo offerta dal concorrente sul canone annuo posto a base	15

	di gara; Rmax = maggiore percentuale di rialzo offerta tra i concorrenti ammessi. In caso di rialzo massimo pari a zero, a tutte le offerte economiche ammesse sono attribuiti 0 punti.	
--	--	--

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

- 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, nel termine assegnato, della garanzia e degli altri documenti necessari alla stipula, ove imputabile all'aggiudicatario, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione, previa formale contestazione, con facoltà dell'Amministrazione di procedere nei confronti del concorrente che segue in graduatoria, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno.
- La mancata sottoscrizione dell'atto di concessione entro il termine stabilito dall'Amministrazione, per causa imputabile all'aggiudicatario, determinerà la decadenza dall'aggiudicazione, fatto salvo il risarcimento dell'eventuale danno.

Art. 17 - Modalità di presentazione della domanda

- 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 **02/10/2026**, 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.
- 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.
- 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 siano accertate condotte o intese restrittive della concorrenza, false dichiarazioni o altri comportamenti illeciti rilevanti ai fini della procedura, l'Amministrazione adotterà i provvedimenti di competenza previsti dalla normativa vigente e, ove ne ricorrano i presupposti, procederà alle segnalazioni alle Autorità competenti.

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 rappresentanti, 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 **06/10/2026** alle ore **09:30** presso l'Area Governo del Territorio Edilizia Privata, del Comune di Tortolì, in via Garibaldi n. 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. Gli obblighi di tracciabilità dei flussi finanziari di cui alla Legge n. 136/2010 saranno applicati esclusivamente ove e nella misura in cui risultino riferibili alla presente concessione e alle operazioni economiche ad essa connesse secondo la normativa vigente.
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 persone delegate ad operare su di essi.
3. L'atto di concessione conterrà, ove applicabili, le clausole richieste dalla normativa vigente in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.
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. Il concessionario è tenuto al rispetto, per quanto compatibile, del D.P.R. 16 aprile 2013, n. 62, come successivamente modificato e integrato, del Codice di comportamento vigente del Comune di Tortolì, del Patto di integrità e delle misure di prevenzione della corruzione e trasparenza vigenti presso l'Ente e contenute nel PIAO e negli altri atti organizzativi applicabili.

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.

Tortoli 03/09/2026

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