



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Approvato con Determinazione dirigenziale del 18.08.2023

AVVISO DI GARA

***per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito,
con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell’immobile denominato “Caval Mari”, in
Comune di Alghero***

PREMESSO CHE

- a. Con Deliberazione di G.C. n. 187 del 01.07.2022 si è disposto di procedere alla concessione di valorizzazione dell’immobile denominato “Caval Mari” coerentemente ai seguenti criteri ispiratori:
- 1) introduzione di nuove destinazioni d’uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche e/o attività di servizio per i cittadini, prevedendo anche sistemi di convivenza all’uso pubblico e con particolare riguardo alle funzioni a valenza sociale, ricreativa, aggregativa - anche attraverso l’organizzazione e lo svolgimento di attività differenziate legate ad eventi e manifestazioni culturali, didattiche e ambientali volte alla conoscenza del territorio, tutela e valorizzazione del mare - riferiti a parte del bene, al fine di salvaguardare la presenza di un presidio culturale;
 - 2) la riqualificazione con interventi di ristrutturazione edilizia e/o manutenzione straordinaria dell’esistente e, comunque, di tutte le necessarie attività edilizie sul bene, qualsiasi sia la qualificazione giuridica dell’intervento edilizio;
 - 3) l’autonomia ed autosufficienza economico-finanziaria della gestione della struttura;
 - 4) utilizzazione dell’ampiezza dello spazio (interno ed esterno) per una pluralità di attività;
 - 5) l’originalità e l’unicità della proposta imprenditoriale, la fattiva realizzazione della proposta, la riconoscibilità di una strategia imprenditoriale, la sinergia tra aspetti commerciali ed aspetti sociali-culturali proposti;
 - 6) le modalità di manutenzione e la cura dell’area oggetto della concessione secondo un piano di cura e manutenzione che deve essere redatto dal Concessionario e approvato dai Settori competenti e che diverrà parte integrante della convenzione con oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del concessionario;
 - 7) l’eventuale possibilità attribuibile all’Amministrazione, a scelta del partecipante alla procedura, di utilizzare gratuitamente o di concedere in uso l’area per un massimo di 30

giorni anche non consecutivi, l'anno, per iniziative compatibili con la destinazione d'uso dell'immobile, dalla stessa promosse o patrocinate (da comunicarsi al concessionario almeno quindici giorni prima), salvo ulteriori giornate concordate con il concessionario nelle porzioni dell'immobile non direttamente destinate a remunerare l'attività economica, costituendo premialità per l'offerente.

- b. attraverso tali iniziative, si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici e orientate al potenziamento dell'offerta turistico-culturale;
- c. l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 prevede che: *"I beni immobili di proprietà dello Stato e degli enti territoriali individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni"*;
- d. al fine di procedere alla valorizzazione dell'immobile in argomento, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, 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 recupero e riuso del patrimonio pubblico comunale e statale;

VISTO

- e. 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"*;

Il Comune di Alghero

RENDE NOTO

che intende procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla concessione del bene indicato al punto 2.1 del presente Avviso, pubblicato, per estratto, sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale n. 95 del 18.08.2023, sul sito www.comune.alghero.ss.it e da pubblicarsi su due quotidiani, unitamente alla ulteriore documentazione di gara, salve ulteriori forme di pubblicità.

1. INFORMAZIONI GENERALI

- 1.1** Nell'ottica di valorizzare il patrimonio pubblico, potenziando l'offerta turistico-culturale e la messa in rete di siti di interesse culturale e paesaggistico, migliorandone la fruizione pubblica, si intende dare vita ad una iniziativa che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile, legato alla cultura del territorio e rispettoso degli ecosistemi ambientali. L'accoglienza turistica è, dunque, intesa non solo come ricettività ma anche in relazione ad attività di natura socio-culturale aperte al pubblico, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali.
- 1.2** Per favorire la conoscenza, la valorizzazione e la promozione dei territori e delle eccellenze locali e in considerazione delle indicazioni degli strumenti di pianificazione territoriale e urbana e di tutela

vigenti, è possibile prevedere una gamma di nuove funzioni in coerenza con i principi trasferiti agli Uffici dalla deliberazione di Giunta Comunale n. 187 del 01.07.2022 recante: “Atto di indirizzo per la concessione di valorizzazione dell’immobile comunale denominato “Caval Mari” - criteri ispiratori e direttive al dirigente” ad es. attività economiche e di servizio per i cittadini e altre attività complementari di tipo: culturale, socio-ricreativo, eventi, ricerca, ristorazione ed enogastronomia, scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell’habitat naturale e costiero etc.).

- 1.3** Alla concessione in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.Lgs. n. 36/2023, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- 1.4** Ai sensi dell’art. 3-bis comma 5, lett. b), D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche/di servizio al cittadino da instaurare sul bene.
- 1.5** La durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- 1.6** La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- 1.7** Non è prevista una base d’asta, fermo restando il rispetto del canone minimo fissato in euro 500,00, come meglio indicato nelle specifiche previsioni del presente documento.
- 1.8** L’offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**31.12.2023**). In caso di mancata stipula dell’atto di concessione entro il predetto periodo, il Comune richiederà all’Aggiudicatario di prorogare la validità dell’offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo che il Comune riterrà necessario alla formalizzazione dell’atto/contratto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all’Aggiudicatario. La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale del Comune.
- 1.9** Il Responsabile del procedimento è l’Ing. Michele Fois, Dirigente del Settore 4 del Comune di Alghero, reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica m.fois@comune.alghero.ss.it.

2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

2.1 Elenco dei beni oggetto della concessione, costituenti ciascuno un singolo lotto.

DENOMINAZIONE	PROVINCIA	COMUNE	STRUMENTO
<i>Fabbricato denominato Caval Mari</i>	Sassari	Alghero	Concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001

Gli elementi specifici degli immobili sono descritti nell’ **Allegato I** e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito www.comune.alghero.ss.it.

Con riferimento alle pertinenze demaniali in concessione al Comune le medesime, non suscettibili di produrre autonoma funzionalità in quanto sostanzialmente costituenti propaggini del bene comunale, esse

verranno concesse tempo per tempo al Comune di Alghero il quale procederà poi a richiedere alla RAS l'affidamento ai sensi dell'art. 45-bis Cod. Nav. per tutta la durata della concessione di valorizzazione a favore dell'O.E. aggiudicatario del presente bando. Il Comune procederà al pagamento dei canoni demaniali di concessione i quali saranno poi richiesti in rimborso al concessionario individuato.

2.2 Conoscenza dello stato dei luoghi

Per partecipare alla procedura il concorrente dovrà certificare la conoscenza del/dei bene/i per il/i quale/i presenta offerta, alternativamente:

- ▶ previa esecuzione di un **sopralluogo** da effettuarsi fino al **30.11.2023**, secondo i tempi e le modalità (correlate anche allo stato di conservazione del bene), da concordare con il referente del Comune di Alghero; a tal fine, l'interessato, con congruo preavviso, e comunque **entro il 23.11.2023** dovrà trasmettere al referente, a mezzo di posta elettronica, una richiesta di sopralluogo nella quale specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "**Attestato di sopralluogo**", di cui il Comune conserverà una copia debitamente sottoscritta dal visitatore, che dovrà essere presentato dal concorrente per la partecipazione alla gara unitamente agli altri documenti richiesti.

Si indicano di seguito il referente al quale trasmettere la predetta richiesta di sopralluogo

REFERENTE	E-MAIL
Giuliano Cosseddu	g.cosseddu@comune.alghero.ss.it

- ▶ mediante presentazione di una **dichiarazione** – da rendere in conformità **all'Allegato III** - attestante la conoscenza dello stato dei luoghi.

3. SOGGETTI AMMESSI

3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto **4.3.1** del presente Avviso. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

3.2 È ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

3.3 Nell'ambito dell'oggetto della presente:

- a. è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- b. è fatto divieto ai consorziati per i quali concorre il consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane e ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile, di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di

inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p..

4. TERMINI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

4.1 Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire un plico sigillato con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti, contenente la documentazione indicata al punto **4.3**, entro il termine perentorio del giorno **31.12.2023**.

RIEPILOGO SCADENZE PROCEDURA	
Termine ultimo presentazione offerte	31.12.2023
Prenotazione sopralluogo entro	23.11.2023
Effettuazione sopralluogo entro	30.11.2023
Inoltro quesiti entro	15.12.2023
Termine ultimo risposte quesiti entro	24.12.2023

4.2 Il plico (formato max. A3), dovrà essere trasmesso al Comune di Alghero – Settore 4 – Servizio Demanio e Patrimonio, Via Sant'Anna n. 38, 07041 Alghero, con raccomandata del servizio postale ovvero Agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano. Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato. Il Comune di Alghero non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio. In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine non saranno tenuti in considerazione, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta. Non saranno considerate proposte che dovessero essere trasmesse via posta elettronica.

4.3 Sul plico dovrà essere indicato il riferimento alla **“Avviso di gara per la concessione di valorizzazione dell'immobile denominato “Caval Mari”, in Comune di Alghero”** e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale,
- indirizzo,
- numero di telefono,
- indirizzo PEC (gli operatori stranieri, in alternativa, potranno fornire il numero di fax ed un indirizzo di posta elettronica ordinaria).

N.B.: In caso di raggruppamento dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

All'interno del plico dovranno essere inserite, **a pena di esclusione**, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente:

- una busta con dicitura **“A – Documentazione amministrativa”**;
- una busta con dicitura **“B – Proposta Progettuale”**;
- una busta con dicitura **“C – Offerta Economico - Temporale”**;

Si precisa che, in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

4.3.1 Contenuto BUSTA A

Nella **BUSTA A - “Documentazione Amministrativa”** dovranno essere inseriti i seguenti atti e documenti:

a) domanda di partecipazione alla procedura oggetto del presente avviso, redatta in bollo da € 16,00 in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità e dall'eventuale procura del sottoscrittore, nella quale riportare:

- i dati personali del sottoscrittore: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza, codice fiscale e, se del caso, partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- i dati dell'operatore che il sottoscrittore eventualmente rappresenta: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la forma di partecipazione alla procedura, fermo restando che:
 - nel caso di consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane e di consorzi stabili che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - nel caso di RT/consorzi ordinari costituendi o costituiti, occorre indicare, per ciascun componente:
 - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
 - per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero, in caso di partecipanti stranieri, dati anagrafici e fiscali equivalenti in funzione della normativa del Paese di provenienza);
- la dichiarazione di autorizzare il Comune, in caso di “accesso agli atti” ai sensi della L. n. 241/90 o “accesso civico” ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.Lgs. n. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura. Qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un'apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a sostegno del diniego di accesso ed indicare nella Proposta progettuale (Allegato VI) le parti coperte da coperte da segreto tecnico/commerciale;

- b) l'attestato di visita dei luoghi** rilasciato durante il sopralluogo ovvero, in alternativa, una **dichiarazione** attestante la piena conoscenza dello stato dei luoghi, in conformità all'**Allegato III**;
- c) una dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all'**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:
- I.** di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all'art. 94 del D.Lgs. n. 36/2023;
 - II.** di accettare il contenuto dei documenti di gara ivi compreso l'**Allegato A - Informativa Privacy** da inserire nella busta A debitamente sottoscritta;
- d) una referenza bancaria** rilasciata da un istituto di credito;
- e) dichiarazione di impegno**, in conformità all'**Allegato V**, ad avvalersi, per l'esecuzione degli interventi, esclusivamente di imprese qualificate all'esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici;
- f) cauzione provvisoria**, di importo fisso (non riducibile) pari a € 2.000,00 (euro duemila/00) che potrà essere prestata a, scelta del concorrente, a mezzo di:
- 1)** fideiussione bancaria o polizza assicurativa, rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, che dovrà prevedere espressamente:
 - una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
 - la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 cc.;
 - la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 cc.;
 - la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune;

I concorrenti, prima di procedere alla sottoscrizione, sono tenuti a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html>
- <http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/>
- https://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/intermediari_non_abilitati.pdf
- http://www.ivass.it/ivass/impresе_jsp/HomePage.jsp

- 2)** bonifico, da effettuare in favore del Comune di Alghero, Banco di Sardegna - filiale di Alghero
IBAN: IT21P0101584899000070188583

nella causale dovranno essere riportati i seguenti quattro gruppi di informazioni (separati tra di loro da uno spazio) con l'ordine di seguito indicato:

I. cognome e nome o ragione sociale del depositante (anche se coincidente con l'ordinante) su un numero massimo di **26 caratteri**;

II. codice IPA: B9GQ6V su un numero massimo di **6 caratteri**;

III. il numero di protocollo: _____ / _____, su un numero massimo di **15 caratteri**;

IV. codice fiscale del depositante su un numero massimo di **16 caratteri** (da riportare nel caso in cui nel format del bonifico non sia disponibile un campo dedicato a questa informazione).

In tal caso dovrà essere presentata copia della ricevuta di avvenuto bonifico rilasciata dalla Banca del depositante, sottoscritta dal concorrente.

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. In caso di mancata sottoscrizione dell'atto di concessione per fatto non imputabile all'Ente concedente, la cauzione sarà escussa integralmente.

Al momento dell'aggiudicazione l'Ente concedente provvederà a svincolare l'intero importo della cauzione provvisoria presentata dai concorrenti non risultati aggiudicatari. La cauzione provvisoria presentata dall'aggiudicatario sarà sostituita dalla cauzione definitiva di cui al punto 7.2 dell'Avviso di gara al momento della stipula dell'atto.

N.B.

- **La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.
- Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richieste, ai concorrenti, di chiarimenti/integrazioni, da fornire, **a pena di esclusione**, entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

In caso di partecipazione in forma di:

➤ **Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:**

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
 - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
 - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti (già inclusa nell'Allegato II);
- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett. a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) (**Allegato III**) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) (**Allegato IV**) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) (**Allegato V**) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente.

➤ **Consorzio tra società cooperative e Consorzio stabile che NON partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) (**Allegato II**) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;

- l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) n. 1 dovrà essere intestata al consorzio.

➤ **Consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione di cui al punto 4.3.1 lett a) **(Allegato II)** dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio; l'attestato di visita dei luoghi ovvero, in alternativa, la dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi di cui al punto 4.3.1 lett. b) **(Allegato III)** del presente Avviso dovrà essere presentato dal consorzio;
- la dichiarazione di cui al punto 4.3.1 lett. c) **(Allegato IV)** dovrà essere presentata dal consorzio;
- la referenza di cui al punto 4.3.1 lett. d) dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto 4.3.1 lett. e) **(Allegato V)** dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto 4.3.1 lett. f) dovrà essere presentata dal consorzio.

4.3.2. Contenuto Busta B

La **Busta B "Proposta Progettuale**, dovrà contenere, **a pena di esclusione**:

a) Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI), articolata in:

Premesse

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

Elementi valutativi

1. Ipotesi di recupero e riuso
2. Opportunità turistica
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica
4. Tabella di sintesi

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell'Allegato VI.

b) Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision

Gli elaborati elencati dovranno essere tutti presentati, **a pena di esclusione**.

Tutti gli elaborati dovranno essere debitamente **sottoscritti**, fermo restando che, in caso di omessa sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale **l'operatore sarà escluso dalla procedura**.

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

non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti sarà causa di esclusione**; dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella Busta B, dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

4.3.3. Contenuto Busta C

La Busta C "**Offerta Economico**" dovrà contenere:

- a) a pena di esclusione, il Format di cui all'Allegato VII "Offerta Economico- Temporale", da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):**
- il **Canone annuo fisso** - da esprimere in euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la concessione che, **a pena di esclusione**, non dovrà essere inferiore al canone minimo pari a € 500,00;
 - la **Durata** proposta per la concessione da esprimere in anni, in cifre e in lettere che, **a pena di esclusione**, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).
- b) a pena di esclusione, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.**
- Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'**Allegato VIII**, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'**Allegato VIII** ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.
- In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'"Offerta Economico-Temporale" di cui all'**Allegato VII** ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.
- c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.**

In relazione a quanto richiesto alla lettera a) si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5 del presente Avviso: per l'elemento "canone" il punteggio massimo di valutazione sarà attribuito al canone più alto; per l'elemento "durata" il punteggio massimo sarà attribuito alla durata più bassa;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto e comunque non inferiore al canone minimo. Successivamente, e per tutta la residua durata della concessione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.

In relazione a quanto richiesto alla lettera b) si precisa che:

- Il PEF è finalizzato a rappresentare a quali condizioni in termini di canone, durata e investimenti è raggiunto l'equilibrio economico-finanziario dell'operazione e non è oggetto di attribuzione di punteggio;
- in caso di omessa sottoscrizione del PEF, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

In relazione a quanto richiesto alla lettera c) si precisa che:

- la "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'**Allegato IX** 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; in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a dieci giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura.

N.B.: in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
 - In caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative tutti i documenti costituenti da inserire nella BUSTA C dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
-------------------------	-------------	-------------------	-----------

ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	80
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10	20
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

5.1 IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO – max 35 punti

Descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Saranno anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico.

5.2 OPPORTUNITÀ TURISTICA – max 25 punti

Descrizione dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica con particolare riguardo alla funzione sociale, ricreativa, aggregativa; networking; destagionalizzazione e sviluppo locale, con riguardo ad eventi e manifestazioni culturali, didattiche e ambientali e correlate all'uso e alla tutela e valorizzazione del mare.

5.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA – max 20 punti

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti:

materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

5.4 CANONE – max 10 punti

Il canone annuo fisso che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione e che, **a pena di esclusione**, non potrà essere inferiore al canone minimo pari a € 500,00.

5.5 DURATA – max 10 punti

La durata proposta per la concessione, dovrà, **a pena di esclusione**, essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta)

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente.

5.6. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore.

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove

<i>P(a)</i>	<i>Valutazione in punti dell'offerta (a)</i>
<i>n</i>	<i>Numero totale degli elementi di valutazione</i>
<i>P_i</i>	<i>Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)</i>
<i>V(a)</i>	<i>Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione</i>
<i>i</i>	<i>(i) variabile tra 0 e 1</i>

5.6.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata - un coefficiente, variabile tra zero e uno, 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 cinque.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7

Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

5.6.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

P(a)C = Punteggio dell'offerta **a** relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

V(a)C = coefficiente della prestazione offerta **a** rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

C(a) = Canone offerto dal concorrente **a**

C(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

V(a)C = Coefficiente della prestazione dell'offerta **a** rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

C(a) = Canone offerto dal concorrente **a**

C(max) = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

P(a)D = Punteggio dell'offerta **a** relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

V(a)D = Coefficiente della prestazione dell'offerta **a** rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

D(a) = Durata offerta dal concorrente **a**

D(min) = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, **P(a)C** e **P(a)D**, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

6.1 Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 15.01.2024 (salvo diversa indicazione resa sul sito istituzionale) dalle ore 10:00 presso la sede di Via Sant'Anna n. 38 ad Alghero, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità prevista di richiedere chiarimenti/integrazioni.

- 6.2** La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, all'apertura della Busta B dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto, salva la possibilità prevista di richiedere l'integrazione della sottoscrizione dei materiali illustrativi.
- 6.3** Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà i progetti, fermo restando che quelli di eventuali concorrenti destinatari della predetta richiesta di integrazione, saranno esaminati solo a valle della definizione della relativa posizione. Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, ed in particolare, al punto 5.6.1.
- 6.4** Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'**Allegato VII**.
- 6.5** Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 5 del presente Avviso, ed in particolare al punto 5.6.2, fermo restando che, in caso di richieste di integrazione, detto punteggio potrà essere calcolato per tutti i concorrenti solo a valle della definizione della posizione degli operatori destinatari delle stesse. Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.
- 6.6** Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi. Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.
- 6.7** 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, dell'**asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.**
- 6.8** In caso di unico concorrente:
- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida;
 - non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:
 - assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.3.2 lett. a);
 - mancata indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, del canone e/o della durata;
 - indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di un canone inferiore al canone minimo pari a 500,00;

- indicazione, nell'ambito dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni.

6.9 Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicato al punto **1.9** del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

7.1 Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell'atto di concessione si rinvia alla lettura dell'**Allegato X**;

7.2 Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio;

- l'aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione del Comune subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all'art. 94 e 95 D.Lgs. n. 36/2023. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell'atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest'ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva - ovvero dopo la stipula;
- non sussiste alcun obbligo o impegno nei confronti degli offerenti o di altri soggetti da parte del Comune di Alghero, che si riserva, in ogni caso, di non procedere all'aggiudicazione, a suo insindacabile giudizio, per qualsiasi motivo di pubblico interesse, compreso il verificarsi di vizi procedurali, e nulla sarà dovuto ai concorrenti, in tale evenienza.

Fermo restando quanto indicato nel precedente capoverso, l'aggiudicatario - a seguito dell'efficacia della determina di aggiudicazione - sarà convocato per la sottoscrizione dell'atto di concessione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita e fermo restando l'ottenimento, da parte del Comune, dell'autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali (ove si tratti di immobile vincolato ai sensi del citato D.lgs. n. 42/2004), si procederà alla sottoscrizione dell'atto; si precisa che l'aggiudicatario, se residente ovvero avente sede legale in un Paese diverso dall'Italia, ai fini della stipula dovrà fornire il codice fiscale italiano attribuito su richiesta dell'interessato dall'Agenzia delle Entrate per il compimento di atti fiscalmente rilevanti nel territorio della Repubblica Italiana.

In caso di rinuncia, o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula della concessione/locazione, e in ogni altra ipotesi di mancata stipula per fatto dell'aggiudicatario, quest'ultimo decadrà da ogni diritto e subirà l'incameramento della cauzione versata; in tale evenienza, il Comune di Alghero si riserva la facoltà, a sua discrezione, di aggiudicare ai successivi concorrenti scorrendo la graduatoria, o di attivare una nuova procedura;

- a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:
- **in occasione e ai fini della stipula dell'atto/contratto:**

a) una prima cauzione definitiva della durata di 24 mesi dalla sottoscrizione della concessione, salvo eventuali proroghe, nella misura del 10% della somma: 1) dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi - come sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX; 2) dell'importo corrispondente ai canoni dovuti per il periodo garantito (24

mesi). La suddetta garanzia potrà essere oggetto di una o più cauzioni che, saranno svincolate solo alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;

➤ **Contestualmente alla stipula ovvero entro trenta giorni dalla stipula dell'atto di concessione,**

adeguate garanzie, per tutta la durata dell'esecuzione degli Interventi, per la copertura dei rischi di: a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e il Comune quale soggetto concedente; b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale – compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile non rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela;

➤ **alla scadenza del periodo di 24 mesi dalla sottoscrizione della concessione salvo eventuali proroghe e, comunque, una volta conclusi gli interventi laddove la fine lavori dovesse intervenire prima dei termini previsti:**

b) la seconda cauzione definitiva, che potrà, alternativamente:

- avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
- avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza della concessione, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

➤ **Entro 30 giorni dalla fine lavori degli Interventi**, adeguate garanzie, per tutta la residua durata della concessione, per la copertura dei rischi di:

- a) Responsabilità Civile verso Terzi (RCT) per eventuali danni a persone e a cose, ivi compreso lo Stato proprietario e il Comune quale soggetto concedente,
- b) Responsabilità Civile verso Prestatori d'Opera (RCO); c) perimento totale o parziale - compreso incendio, fulmine, esplosione, scoppio, e altri rischi accessori – dell'Immobile oggetto di concessione, con massimale non inferiore al valore dell'Immobile rifunzionalizzato ovvero al valore indicato dall'autorità preposta alla tutela. Detto massimale sarà incrementato dal Concessionario, ogni 5 anni, per una percentuale pari alla somma degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per ciascuno degli anni trascorsi.

Tutte le suddette cauzioni e/o garanzie potranno essere prestate a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciate da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di cui all'art. 106, comma 3 del D.Lgs. n. 36/2023, e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta del Comune;

- il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 24 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire all'Comune di Alghero la documentazione attestante l'avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all'agibilità dell'immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il contraente deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all'aggiornamento catastale. Ulteriori dettagli sono forniti all'allegato I – fascicolo tecnico al § 7.3 Percorso amministrativo;
- sono posti a carico del contraente il pagamento di tutte le tasse, imposte di esercizio della gestione, il rimborso del canone demaniale marittimo e le ulteriori tasse e imposte locali e nazionali di qualsiasi natura gravanti sull'immobile. Di tale onere, l'offerente dichiara espressamente di aver tenuto conto nella formulazione della propria offerta economica temporale.
- il contraente si impegna a sottoscrivere le polizze assicurative previste nell' **Allegato X**;
- il contraente si impegna, ove richiesto dal Comune di Alghero, ad eseguire in fase successiva all'ottenimento dei beni in affidamento, a progettazione degli interventi e a consegnare rilievi, documenti, progetti e qualsiasi altra documentazione richiesta per l'archivio digitale del Comune.

ULTERIORI INFORMAZIONI

- 7.3** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del **24.12.2023**, potranno essere inoltrati fino al **15.12.2023**. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica m.fois@comune.alghero.ss.it e gli sarà data risposta con pubblicazione sul sito, a disposizione di tutti gli eventuali interessati.
- 7.4** Il Comune di Alghero, quale Titolare del trattamento, tratterà i dati personali forniti in conformità al Regolamento UE 2016/679 come indicato nell'allegato A Informativa privacy di cui al punto 4.3.1. lett. c), II.
- 7.5** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Sassari.
- 7.6** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:
- Avviso di gara;
 - Schema di Atto di concessione (**Allegato X**);
 - *Allegato I - Fascicolo tecnico*;
- e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per il Comune.
- 7.7** tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

8. PROCEDURE DI RICORSO

Eventuali ricorsi potranno essere presentati innanzi al Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna sito in Cagliari, nel termine di 60 giorni dalla data di pubblicazione sulla GURI dell'estratto dell'avviso di gara per le clausole autonomamente lesive ovvero dalla data di ricezione del provvedimento lesivo negli altri casi.

9. AVVERTENZE

Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.

Alghero, 18.08.2023

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Dr. Ing. Michele Fois