



**COMUNE DI BONORVA**  
Provincia di Sassari  
**-Settore Amministrativo-**

AVVISO GARA PER L’AFFIDAMENTO MEDIANTE LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PROPRIETA’ COMUNALE UBICATI NEL VILLAGGIO DI REBECCU’ DA DESTINARE A FINI TURISTICI E RICETTIVI

**Provvedimenti amministrativi di riferimento:**

Deliberazione di G.C. n. 64 del 12/06/2023.

Determinazione del Responsabile del Settore Amministrativo n. 713 del 10/08/2023

**Ente Appaltante:**

Comune di Bonorva (Servizio Settore Amministrativo) Piazza Santa Maria n. 27 – 07012 Bonorva - Telefono 079 – 867894 e-mail [protocollo.bonorva@pec.comunas.it](mailto:protocollo.bonorva@pec.comunas.it)

**Oggetto della gara:**

Locazione di immobili di proprietà comunale ubicati presso il villaggio di Rebeccu con espressa destinazione ad uso ricettivo finalizzato ad attività culturali e turistiche atte principalmente alla promozione del territorio e allo sviluppo delle arti.

**Procedura di gara – norme di riferimento:**

R.D. 23-5-1924 n. 827 - Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato.

L. 27 luglio 1978, n. 392 - Disciplina delle locazioni di immobili urbani.

Codice Civile.

La presente locazione, a norma di quanto disposto dall'art. 13) del D. Lgs. 36/2023 “Attuazione delle direttive 2014/23/UE, 2014/24/UE e 2014/25/UE sull'aggiudicazione dei contratti di concessione, sugli appalti pubblici e sulle procedure d'appalto degli enti erogatori nei settori dell'acqua, dell'energia, dei trasporti e dei servizi postali, nonché per il riordino della disciplina vigente in materia di contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture”, non rientra nell'ambito di applicazione del Decreto n. 36/2023 citato. Trattandosi peraltro di contratto, seppur di natura civilistica, stipulato da Pubblica amministrazione con soggetti privati,

è fatto esplicito richiamo al D. Lgs. 36/2023 per le norme riguardanti la partecipazione dei concorrenti (artt. 65, 67 e 68), con particolare riferimento alla capacità di contrattare con la pubblica amministrazione e alle conseguenti cause di esclusione (artt. 94, 95, 96, 97, 98) e per il soccorso istruttorio (art. 101) nel caso di “carenze di qualsiasi elemento formale della domanda”.

I richiami al D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 attengono alle sole disposizioni compatibili con la regolamentazione normativa di carattere civilistico della presente procedura.

#### **Criterio di aggiudicazione:**

L'aggiudicazione si effettua a favore della migliore offerta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa secondo le modalità di cui all'art.3 del R.D.2440 del 18.11.1923 e degli artt.73 lettera c) e 76 del R.D. n.827/1924. L'Amministrazione si riserva il diritto di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui nessuna delle offerte presentate venga ritenuta valida e di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempre che sia ritenuta conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto. In caso di offerte uguali si procederà nella medesima seduta come segue:

- se i concorrenti interessati sono presenti alla seduta, al rilancio tra essi soli, con offerte migliorative segrete;
- se i concorrenti interessati, o solo uno di essi, non sono presenti alla seduta, ovvero non intendano migliorare l'offerta, all'aggiudicazione mediante sorteggio.

La Commissione giudicatrice si riserva la possibilità di aggiornarsi per valutare il contenuto delle offerte. L'Amministrazione si riserva la facoltà di sospendere o annullare le procedure di gara in ogni momento. In caso di discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello in cifre, sarà considerata valida l'indicazione più conveniente per l'Amministrazione Comunale.

#### **Luogo di esecuzione:**

Borgo di Rebeccu già frazione e ora nucleo abitativo appartenente in parte al comune di Bonorva.

#### **Descrizione**

Locazione di immobili di proprietà comunale ubicati presso il villaggio di Rebeccu da utilizzare per attività ricettiva per fini di turismo sostenibile e residenza culturale.

#### **Il canone di locazione**

Il canone di locazione annuale posto a base di gara è pari a **€ 13.017,00**. Sono ammesse solo offerte in aumento sul prezzo a base d'asta. Il canone offerto dovrà essere versato in rate semestrali anticipate con scadenza entro il giorno 10 del primo mese di ogni semestre (10 Gennaio per il semestre Gennaio – Giugno e

10 Luglio per il semestre Luglio – Dicembre), mediante bonifico sul conto di tesoreria comunale. Il mancato pagamento del canone, entro i termini stabiliti, potrà essere motivo di risoluzione del contratto.

**Oneri principali a carico del conduttore:**

- Sopralluogo prima della presentazione dell'offerta;
- Pagamento canone di locazione annuale;
- Manutenzione ordinaria immobili;

**Oneri accessori a carico del conduttore:**

- energia elettrica, gas, servizio idrico e relativi contratti;
- assicurazione che comprenda assunzione di responsabilità in ordine ad ogni danno che possa derivarsi a persone e/o cose dalla conduzione degli immobili;
- spese contrattuali e di registrazione;
- imposte e tasse;

**Soggetti ammessi alla gara**

Sono ammessi a partecipare alla presente procedura tutti i soggetti, con identità individuale o plurisoggettiva, che siano nelle condizioni di contrattare con la pubblica amministrazione.

A tal fine non è ammessa la partecipazione da parte dei soggetti per i quali sussistano:

- le cause di esclusione di cui all'artt. 94, 95, 96, 97, 98 del D.lgs. 36/2023;
- le condizioni di cui all'art. 53, comma 16-ter, del d.lgs. del 2001, n. 165
- ai sensi della normativa vigente, ulteriori divieti a contrattare con la Pubblica Amministrazione (art 1- bis, comma 14, della Legge 18 ottobre 2001 n. 383 – periodo di emersione dal lavoro irregolare). I soggetti partecipanti dovranno risultare iscritti alla Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura o ad altri Albi/ Registri in relazione alla fattispecie giuridica di appartenenza.

Nell'eventualità in cui partecipino alla presente procedura consorzi o raggruppamenti temporanei di imprese si rimanda alla regolamentazione prevista per tali soggetti dal D.lgs. 36/2023 (art. 67 e 68). Qualora i concorrenti fossero imprese ammesse al concordato preventivo che partecipino alla presente procedura alle condizioni di cui all'art. 186-bis (Concordato con continuità aziendale) del R.D. 16 marzo 1942 n. 26, possono concorrere anche riunite in raggruppamento temporaneo di imprese, purché non rivestano la qualità di mandataria e sempre che le altre imprese aderenti al raggruppamento non siano assoggettate ad una procedura concorsuale.

### **Termine di presentazione dell'offerta:**

Le offerte dovranno pervenire, in busta chiusa e sigillata, all'Ufficio protocollo del Comune di Bonorva, posto in Piazza Santa Maria n. 27 – Piano Primo – 07012 Bonorva (SS) improrogabilmente, entro le ore **14,00 del giorno 18/09/2023** - pena l'esclusione dalla gara.

Il plico deve essere recapitato in uno dei seguenti modi:

- mediante consegna diretta All'Ufficio Protocollo del Comune;
- tramite posta elettronica certificata al seguente indirizzo PEC: [protocollo.bonorva@pec.comunas.it](mailto:protocollo.bonorva@pec.comunas.it);
- mediante raccomandata del servizio postale;
- mediante plico inoltrato da corriere;

In qualsiasi modalità utilizzata si rammenta che il plico dovrà pervenire improrogabilmente entro le ore **14,00 del giorno 18/09/2023** - pena l'esclusione dalla gara.

### **Domanda di partecipazione:**

L'impresa partecipante è tenuta a presentare:

**Istanza di partecipazione** utilizzando il modello Allegato A).

<b><u>OFFERTA TECNICA costituita da:</u></b>
--

**PROGETTO DI UTILIZZO** del compendio immobiliare, avente ad oggetto l'avvio, lo sviluppo ed il consolidamento della gestione dello stesso, idoneo ad assicurare, la migliore utilizzazione produttiva; si prenderanno in considerazione anche ipotesi non strettamente connesse ad una destinazione di tipo ricettivo che possano rientrare nella moderna concezione dell'uso diversificato delle risorse territoriali e dello sviluppo rurale, quali quelle ad indirizzo turistico e salutistico se compatibili con gli usi consentiti nella relativa zona urbanistica del Piano Urbanistico Comunale e/o dal D. P. G. R. 228/1994.

Nel predisporre il Progetto il concorrente dovrà inoltre indicare:

L'offerta tecnica deve essere strutturata nella forma di relazione - progetto, a cura del concorrente, formulata in forma sintetica, ma esaustiva suddivisa per capitoli aventi i seguenti titoli:

- 1. ESPERIENZA MATURATA NEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO:**  
Elencare le esperienze maturate nel settore specificando il tipo di attività e ruoli con indicazione della durata (*dal al*);
  
- 2. SISTEMA ORGANIZZATIVO DELL'ALBERGO DIFFUSO - RESIDENZA TURISTICO/CULTURALE:**
  - a.** Le modalità e mezzi cui si fa ricorso per l'attrazione di ospiti al fine di assicurare una ottima capacità di frizione;
  - b.** promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine, nonché attività condotte in sinergia con i soggetti pubblici e privati operatori nella valorizzazione culturale e dei prodotti enogastronomici;
  - c.** Valorizzazione e rafforzamento della vocazione agro-pastorale e artigianale del territorio;

d. progetti di promozione culturale dedicati alla multidisciplinarietà artistica;

**3. PERSONALE CHE IL SOGGETTO PREVEDE DI IMPIEGARE:**

Specificare qualifica, tipologia contrattuale (tempo determina/indeterminato/stagionale – part time/full time)

**4. SERVIZI INNOVATIVI/MIGLIORATIVI**

- a. Servizi aggiuntivi al fine di attrarre e rendere produttivi gli investimenti nello specifico dell'albergo diffuso – della residenza turistico/culturale ovvero capacità di attivare proposte coerenti nel campo dell'albergo diffuso con i bisogni dei beneficiari al fine di facilitare la fruibilità dei servizi
- b. Collaborazione/convenzione con enti di promozione turistica
- c. Collaborazione/convenzioni con associazioni, società, enti pubblici o università di tutela dell'ambiente
- d. Capacità di partecipare a bandi specifici per innovazione culturale e sostenibilità ambientale

Al progetto dovrà essere allegato il piano economico finanziario.

Il progetto dovrà illustrare le previsioni organizzative con riferimento alla capacità di garantire il personale necessario in relazione alla previsione dei periodi di apertura e degli orari di apertura, la tipologia dei prodotti che saranno offerti e qualsiasi altro elemento utile per l'esplicazione del livello dell'esercizio. Il progetto dovrà descrivere la programmazione di massima annuale, in orario diversificato e più ampio possibile. Il progetto deve prevedere l'utilizzo di prodotti a ridotto impatto ambientale con minori passaggi tra produttore e consumatore, al fine di ridurre la distanza tra chi produce e chi consuma, per un ridimensionamento del ciclo commerciale, con il conseguente vantaggio dell'aumento delle garanzie dell'origine e della qualità dei prodotti. L'elaborato redatto secondo le indicazioni sopra descritte, deve essere esposto in maniera sintetica e sottoscritto dal legale rappresentante dell'Impresa offerente o da persona abilitata ad impegnare legalmente l'Impresa medesima. La documentazione sopra indicata verrà esaminata dalla Commissione ai fini dell'attribuzione del punteggio.

La documentazione di cui sopra formerà oggetto di precisa obbligazione contrattuale. Il Progetto di utilizzo e valorizzazione (corredato dal Piano Economico Finanziario) dovrà essere chiuso in una sola busta debitamente sigillata controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura:

***SELEZIONE DEL SOGGETTO IMPRENDITORIALE CUI AFFIDARE IN LOCAZIONE GLI IMMOBILI DI "REBECCU"–  
OFFERTA TECNICA***

**DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA contenente:**

- a. DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA resa ai sensi del D.P.R. 445/2000, da compilarsi e sottoscriversi a cura del Legale Rappresentante della Ditta, utilizzando i moduli all'uopo predisposti da questo comune:
- l'inesistenza delle cause di esclusione di cui all'art. 12 del D. Lgs. N° 157/92 e successive modificazioni ed integrazioni;
  - l'inesistenza di forme di controllo ai sensi dell'art. 2359 del Cod. Civile con altre Ditte partecipanti alla Gara;
  - di essere in regola con gli obblighi in materia di assunzione obbligatoria ai sensi della Legge N° 68/1999 ovvero che l'Impresa non è tenuta al rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili;
- b. DICHIARAZIONE resa in carta semplice, del Legale Rappresentante della Ditta, utilizzando i moduli all'uopo predisposti da questo Comune, contenente quanto di seguito riportato:
- i nominativi, le date di nascita e residenza dei titolari, soci, direttori tecnici, amministratori muniti di poteri di rappresentanza ovvero soci accomandatari;
  - l'indicazione dei tecnici e degli organi tecnici che fanno parte integrante dell'Impresa, facenti capo al concorrente e, in particolare, di quelli incaricati dei controlli di qualità;
  - di avere preso visione dello stato dei luoghi.
- c. CERTIFICATO di iscrizione nel Registro delle Imprese presso la competente Camera di Commercio, Industria, Agricoltura ed Artigianato, di data non anteriore a mesi sei, con indicazione della specifica attività d'Impresa e da cui risulti il numero e la data di iscrizione, nonché la forma giuridica della Ditta. Il predetto certificato può essere sostituito da una dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà che attesti quanto sopra.
- d. COPIE AUTENTICATE DEI BILANCI riclassificati in base alle normative europee recepite nell'ordinamento italiano (Artt. 2423 e ss. Del C.C.), corredati dalle note integrative e dalla ricevuta di presentazione, riguardanti gli ultimi tre esercizi, ovvero COPIE AUTENTICATE DELLE DICHIARAZIONI ANNUALI IVA OVVERO MODELLO UNICO, corredati da relativa ricevuta di presentazione riguardanti gli ultimi tre esercizi. Alla presentazione dei bilanci come sopra enumerati non sono tenute le Imprese di recente costituzione.

- e. **GARANZIA PROVVISORIA** I concorrenti che parteciperanno al presente bando, prima di presentare la domanda, dovranno costituire, pena l'esclusione, un deposito cauzionale provvisorio infruttifero per l'importo indicato nella tabella sotto riportata e corrispondente al 10% del canone annuale a base d'asta, a garanzia delle obbligazioni assunte con la partecipazione alla gara e dei conseguenti adempimenti, in caso di aggiudicazione. Tale deposito potrà essere costituito mediante bonifico - Banco di Sardegna quale tesoriere del Comune di Bonorva - IBAN: IT07W0101584921000070076107, con la causale "CAUZIONE PROVVISORIA CONSESSIONE IN LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI COMUNALI DI REBECCU". L'originale della ricevuta di versamento del deposito cauzionale provvisorio dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione alla gara. La garanzia provvisoria del concorrente risultato aggiudicatario definitivo sarà mantenuta sino alla costituzione del deposito definitivo e alla stipula del contratto di locazione, a garanzia della stipula del contratto stesso. Ai concorrenti non aggiudicatari la garanzia provvisoria verrà restituita entro novanta giorni dalla data di sottoscrizione del contratto, previa richiesta di rimborso contenente l'indicazione di tutti i dati necessari. Qualora l'aggiudicatario non accetti di sottoscrivere il contratto o non costituisca il deposito definitivo, quello provvisorio sarà incamerato, fatto salvo il diritto dell'Amministrazione Comunale di agire per il risarcimento del maggior danno subito.

IMPORTO A BASE DI GARA	IMPORTO GARANZIA
€ 13.017,00	€ 1.301,70

La mancanza della documentazione amministrativa di cui ai punti: a – b – c – d - e comporterà l'automatica esclusione dalla procedura di selezione. Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 37, 38 e 47 del D.P.R. 445/2000. Le suddette dichiarazioni sono rese in carta semplice, non soggette ad autenticazione e devono essere accompagnate da copia fotostatica non autenticata di un documento di identità del sottoscrittore. La documentazione Amministrativa di cui ai punti: a – b – c – d - e dovrà essere chiusa in apposita busta debitamente sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura:

***SELEZIONE DEL SOGGETTO IMPRENDITORIALE CUI AFFIDARE IN LOCAZIONE GLI IMMOBILI DI "REBECCU"–  
Documentazione Amministrativa.***

**In tale busta non devono essere inseriti altri documenti.**

**BUSTA - OFFERTA TECNICA**

Proposta progettuale contenete gli elementi di cui ai successivi ELEMENTI DI VALUTAZIONE contenente tutte le indicazioni ivi previste. Detta relazione dovrà essere contenuta in massimo 25 cartelle (esclusi allegati) redatti in formato TIMES 12 interlinea 1,5., che dovrà essere chiusa in apposita busta debitamente sigillata controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura:

***SELEZIONE DEL SOGGETTO IMPRENDITORIALE CUI AFFIDARE IN LOCAZIONE GLI IMMOBILI DI "REBECCU"  
"– Offerta Tecnica.***

**BUSTA - OFFERTA ECONOMICA**

Che dovrà contenere l'OFFERTA ECONOMICA in bollo, da redigersi utilizzando il modulo all'uopo predisposto da questo Comune, (Allegato B) sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa, riportante la cifra in aumento sul canone di affitto posto a base di gara, resa in cifre e lettere. L'offerta economica dovrà essere chiusa in apposita busta debitamente sigillata controfirmata sui lembi di chiusura e dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente dicitura:

***SELEZIONE DEL SOGGETTO IMPRENDITORIALE CUI AFFIDARE IN LOCAZIONE GLI IMMOBILI DI "REBECCU"  
Offerta Economica.***

**NOTA BENE:** Le tre distinte buste contenenti rispettivamente l'Offerta Tecnica, la Documentazione Amministrativa e l'Offerta Economica dovranno essere chiusi in apposito plico più capiente, debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, che dovrà contenere, oltre all'indicazione dell'Impresa mittente, a pena d'esclusione, la seguente dicitura: SELEZIONE DEL SOGGETTO IMPRENDITORIALE CUI AFFIDARE IN LOCAZIONE GLI IMMOBILI DI "REBECCU".

**DURATA DELL'AFFIDAMENTO:**

anni 12 (dodici) prorogabili di ulteriori anni 12 (dodici).



**DATA DI INIZIO AFFIDAMENTO:**

La data di inizio della gestione si presume con decorrenza dal 01/01/2024. L'Amministrazione si riserva la facoltà di fare iniziare la gestione nelle more della stipulazione del contratto.

**COMMISSIONE DI GARA:**

Alla complessa procedura relativa alla gara sovrintenderà una apposita Commissione composta da un Presidente, da due esperti e da un dipendente Comunale che fungerà da Segretario, nominati dal responsabile del procedimento;

**ESPLETAMENTO DELLA GARA:**

La data di valutazione delle offerte verrà resa nota in seguito, dopo la nomina della Commissione;

La Commissione si riunisce in seduta pubblica e procede alla verifica della regolarità della presentazione dei plichi e conseguentemente ad ammettere o escludere i concorrenti dalla gara. Procede, di seguito, all'apertura dei plichi ritualmente presentati dai soggetti partecipanti alla gara ed alla verifica della regolarità del loro contenuto. In particolare la Commissione verifica la regolarità e completezza della documentazione presentata provvedendo all'ammissione alla successiva fase di gara dei soli concorrenti la cui documentazione sia conforme alle prescrizioni del presente bando.

La Commissione provvede di seguito a verificare la regolarità formale dei plichi presentati dai concorrenti ammessi e contenenti rispettivamente:

- a) plico 1: offerta tecnica;
- b) plico 2: offerta economica;
- c) plico 3: documentazione amministrativa;

Di seguito il plico contenente l'offerta tecnica, risultato conforme a quanto richiesto nel presente bando, viene aperto e la Commissione procede a constatare la consistenza della documentazione nello stesso contenuta: ciascun documento viene siglato dal Presidente della Commissione. Il plico contenente l'offerta economica e il plico contenente la documentazione amministrativa non viene aperto, ma semplicemente siglato sui lembi di chiusura dal Presidente della Commissione di gara e quindi consegnato al responsabile del procedimento affinché lo custodisca in un luogo sicuro sino alla successiva seduta pubblica nel corso della quale verrà aperto. Il Presidente, quindi, dichiara chiusa la fase pubblica della gara ed i lavori della Commissione procedono in seduta riservata con l'esame dei documenti contenuti nel PLICO 1 - OFFERTA

TECNICA presentati da ciascuno dei soggetti ammessi per la verifica della loro conformità alle prescrizioni del presente bando e la conseguente ammissione al prosieguo della gara. Quindi, la Commissione procede con l'assegnazione dei punteggi, di seguito indicati.

#### **ELEMENTI DI VALUTAZIONE:**

#### **OFFERTA TECNICA / QUALITATIVA MAX punti: 80**

Ai fini della selezione del miglior concorrente saranno valutati elementi qualitativi- merito tecnico sulla base dei parametri di seguito indicati. L'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti del progetto tecnico avverrà assegnando un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, a ciascuno dei suddetti parametri. Il coefficiente di valutazione sarà pari a zero in corrispondenza della prestazione minima e ad uno in corrispondenza della prestazione massima, come specificato nel seguente schema:

Giudizio	Coefficiente di valutazione
Ottimo	1,00
Distinto	0,80
Buono	0,60
Sufficiente	0,40
Mediocre	0,20
Non Valutabile	0,00

Ad esempio se il fattore ponderale è pari a 10 e rispetto a tale specifico parametro, il coefficiente che la Commissione di gara intende attribuire al progetto è 0,60 (buono), verrà attribuito un punteggio di 6 (10 x 0,60). Il punteggio complessivo di ciascun progetto tecnico sarà dato dalla somma dei punti assegnati rispetto ai singoli parametri di riferimento

PARAMETRI		PUNTI	N. Cartelle (Formato A/4 con non più di n. 40 righe per pagina)
1) ESPERIENZA MATURATA NEL SERVIZIO OGGETTO DELL'APPALTO	1.1 – Attività realizzata in servizi ricettivi/di residenze culturali e artistiche: punti 2 per ogni anno di esperienza maturata nel settore	MAX PUNTI 20	Allegare certificazione Max 2 cartelle
2) SISTEMA ORGANIZZATIVO DELL'ALBERGO DIFFUSO – RESIDENZA TURISTICO/CULTURALE	<p>Proposta operativa riguardante la gestione dei servizi</p> <p>2.1 - Le modalità e mezzi cui si fa ricorso per l'attrazione di ospiti al fine di assicurare una ottima capacità di frizione: <b>MAX punti 15</b></p> <p>2.2 - Saranno tenute in considerazione proposte diversificate quali promozioni in giornate particolari, festeggiamenti di ricorrenze cittadine, nonché attività condotte in sinergia con i soggetti pubblici e privati operatori nella valorizzazione culturale e dei prodotti enogastronomici: <b>MAX punti 10</b></p> <p>2.3 - Valorizzazione e rafforzare la vocazione agro-pastorale e artigianale del territorio: <b>MAX punti 5</b></p>	MAX PUNTI 30	Max 10 cartelle
3) PERSONALE CHE IL SOGGETTO PREVEDE DI IMPIEGARE	3.1 – Per ogni persona assunta punti 2: <b>MAX punti 10</b>	MAX PUNTI 10	Max 3 cartelle (Specificare numero e qualifica)
4)SERVIZI INNOVATIVI/MIGLIORATIVI	4.1 – Servizi aggiuntivi al fine di attrarre e rendere produttivi gli investimenti nello specifico dell'albergo diffuso ovvero capacità di attivare proposte coerenti nel campo dell'albergo diffuso con i bisogni dei beneficiari	MAX PUNTI 20	

	al fine di facilitare la fruibilità dei servizi: <b>MAX punti 7</b> 4.2 – Collaborazione/convenzione con enti di promozione turistica <b>MAX punti 7</b> 4.3 – Collaborazione/convenzioni con associazioni, società, enti pubblici o università di tutela dell'ambiente: <b>MAX punti 6</b>		
TOTALE PUNTI		80	

Ai fini dell'apprezzamento degli aspetti organizzativi, si precisa che, consistendo l'offerta tecnica in una attività, la stessa sarà valutata anche sulla base di criteri quali la pregressa esperienza e la professionalità così come emergenti dai curricula professionali dei componenti il gruppo di lavoro, in quanto valutati quali indici di affidabilità e qualità stessa dell'offerta.

In particolare il soggetto proponente deve poter dimostrare, con curriculum, le capacità organizzative, manageriali e culturali, oltre ad un consolidato curriculum di progettazione culturale con le pubbliche amministrazioni.

La Commissione apprezzerà la sinteticità e la chiarezza espositiva degli elaborati presentati quale criterio di valutazione degli elementi descrittivi sopra indicati. Laddove si tratti di elementi la cui valutazione non discende da un criterio oggettivo o matematico, come sopra evidenziati, l'attribuzione del punteggio ad opera della Commissione sarà discrezionale.

La Commissione ha la facoltà di disporre motivatamente l'esclusione dalla gara nel caso in cui un'offerta sia ritenuta assolutamente inidonea al soddisfacimento delle esigenze dell'Amministrazione, anche con riferimento alle linee guida contenute nel preambolo del presente bando.

### **OFFERTA ECONOMICA**

Aumento del canone a base d'asta: massimo punti da 0 a 20;

il punteggio per l'offerta economica verrà attribuito in maniera proporzionale, prendendo come punto di riferimento l'offerta più alta presentata (alla quale verranno attribuiti 35 punti) ed attribuendo alle rimanenti offerte il punteggio spettante a ciascuna utilizzando la seguente formula:

$$X = (P_o * 20) / P_i$$

Dove: X= punteggio da attribuire al concorrente per il canone offerto;

$P_o$ = canone offerto dal concorrente;

$P_i$ = canone più alto offerto in sede di gara;

Nelle operazioni per l'attribuzione di detto punteggio si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali. La seconda verrà arrotondata per eccesso se la terza cifra decimale è superiore a 5.

La Commissione accerta la sussistenza di eventuali offerte da sottoporre a verifica intesa a constatarne l'eventuale carattere anomalo ai sensi dell'art. 110 del D.lgs. 36/2023. In caso di offerta anormalmente alta, la Commissione sospende la seduta pubblica di gara. Il Presidente della Commissione, procede a richiedere per iscritto le precisazioni in ordine agli elementi costitutivi dell'offerta, assegnando agli offerenti un termine (non inferiore a giorni dieci) per rispondere. Agli offerenti interessati sarà richiesta la presentazione della specificazione analitica degli elementi costitutivi dell'offerta presentata da cui deve emergere anche il costo del lavoro determinato in relazione al numero degli addetti previsti (suddivisi per categoria) ed alle ore di lavoro distintamente previste per ciascuna categoria in coerenza con l'offerta tecnica presentata. In particolare il costo del lavoro deve essere specificato mediante apposito conteggio determinato sulla base delle previsioni del C.C.N.L. applicabile al settore ed allegando copia (in carta libera) del C.C.N.L. applicato e della tabella della remunerazione prevista dallo stesso. In mancanza di contratto collettivo applicabile, il costo del lavoro è determinato in relazione al contratto collettivo del settore merceologico più vicino a quello preso in considerazione: in tal caso deve essere indicato il C.C.N.L. applicato, le motivazioni di tale applicazione e devono essere allegate copia (in carta libera) del contratto applicato e delle tabelle della remunerazione prevista dallo stesso. L'offerente nella quantificazione del costo del lavoro deve tenere conto e dare specifica indicazione degli eventuali accordi di settore applicabili. La dichiarazione deve, infine, essere completata con l'indicazione di tutti gli ulteriori costi per la gestione dell'attività così come risultante dagli atti di gara con particolare riferimento alle spese generali e l'utile di impresa. Ferma restando la valutazione delle giustificazioni prodotte, sono considerate anormalmente alte e sono escluse dalla gara, le offerte che prevedono un costo del lavoro inferiore alle risultanze del C.C.N.L. e degli eventuali accordi integrativi locali e/o dei costi per la sicurezza insufficienti in modo evidente rispetto alle prestazioni oggetto del contratto ed alle prescrizioni normative vigenti nel settore. Potranno comunque essere considerate anormalmente alte (ed escluse quindi dalla gara) le offerte che non dimostrino adeguatamente gli ulteriori elementi costitutivi secondo le precisazioni sopra dette. Inoltre sono esclusi dalla gara gli offerenti che non presentano le giustificazioni richieste entro il termine assegnato e le cui giustificazioni non siano ritenute idonee a dimostrare la congruità dell'offerta ed a garantire l'Amministrazione circa il corretto adempimen-

to delle obbligazioni contrattuali. Si precisa che le indicazioni fornite dall'offerente e valutate come corrette da parte del Comune di Bonorva costituiranno precisa obbligazione contrattuale; in particolare si segnala espressamente che il soggetto affidatario non può modificare in senso deteriore il trattamento dei lavoratori se non previa espressa autorizzazione dell'Amministrazione che sarà rilasciata solo in esito alla valutazione della legittimità di dette modificazioni in relazione al C.C.N.L. applicabile ed agli accordi territoriale e di zona vigenti. Il Presidente comunica alla Commissione gli esiti di tale valutazione. La Commissione, sulla base delle predette valutazioni, procede ad ammettere o escludere le offerte anormalmente alte. Delle operazioni compiute dalla Commissione viene redatto apposito verbale del quale è data lettura nella successiva seduta pubblica di gara. Terminate le operazioni di valutazione, la Commissione procede a convocare la nuova seduta pubblica di gara dandone notizia a tutti gli offerenti mediante apposito avviso. Nella stessa seduta pubblica, la Commissione procede - sulla scorta delle valutazioni condotte - alla formazione della graduatoria ed alla conseguente aggiudicazione al concorrente classificatosi al primo posto della graduatoria stessa. Nel caso in cui due soggetti abbiano conseguito il medesimo punteggio nell'ambito della graduatoria e, pertanto, siano stati posti a pari merito al primo posto della graduatoria stessa, si procede - nel corso della medesima seduta pubblica - ad estrazione a sorte dell'aggiudicatario. A norma del presente Bando di gara l'Amministrazione comunale può comunque disporre di non procedere ad alcuna aggiudicazione ove ritenga che nessuna delle offerte sia completamente rispondente alle esigenze rappresentate. Può in tal caso disporre il rinnovo della gara integrandola con prescrizioni più dettagliate. Nel caso in cui alla presente fase di gara sia ammesso un solo soggetto, l'aggiudicazione è disposta a favore dello stesso purché la relativa offerta sia ritenuta dalla Commissione congrua e conforme alle prescrizioni del presente invito e degli ulteriori atti di gara e rispondente alle esigenze dell'Amministrazione, ferme restando le precisazioni sopra svolte. L'aggiudicazione disposta dalla Commissione è definitiva e non è soggetta ad approvazione. Fatte salve le espresse ipotesi di esclusione dalla gara previste dal presente bando, la Commissione di gara può comunque disporre l'esclusione dalla gara medesima del concorrente a causa di mancanza, irregolarità o incompletezza della documentazione richiesta inosservanza delle modalità prescritte per la presentazione della medesima qualora facciano venir meno il serio e proficuo svolgimento della gara la "par condicio" dei concorrenti e le norme poste a tutela della segretezza dell'offerta ed in ogni caso di violazione dei medesimi principi.

#### **Requisiti di partecipazione:**

È vietata la partecipazione contemporanea alla gara di imprese:

- in posizione di reciproco controllo, così come definito dall'art. 2359 del Codice Civile;
- che aderiscano a più di una associazione temporanea;
- che aderiscano ad un consorzio qualora partecipi il consorzio stesso.

## **Norme generali:**

Le Ditte, nel formulare l'offerta devono tenere conto che:

Oltre il termine indicato per la presentazione delle offerte non potrà essere validamente presentata alcuna offerta, anche se sostitutiva od integrativa di offerta precedente;

Il recapito del piego rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non dovesse giungere a destinazione in tempo utile;

Se dovesse pervenire l'offerta di un solo concorrente, l'affidamento della gestione degli immobili potrà essere effettuata a favore di quest'ultimo esclusivamente qualora la Commissione ravvisi la convenienza e la congruità dell'offerta medesima.

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n° 196/2003 il trattamento dei dati personali sarà improntato a liceità e correttezza nella piena tutela dei diritti del concorrente e della sua riservatezza;

E' escluso ogni rimborso delle spese progettuali sostenute;

L'aggiudicatario assume l'impegno di acquisire in gestione il compendio gravato dal vincolo dell'invarianza dell'attività, in coerenza con l'ipotesi progettata;

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale prevedere, per particolari ragioni di pubblico interesse, l'alienazione del compendio con diritto di prelazione a favore del soggetto aggiudicatario;

Deve utilizzare la modulistica allegata al presente bando predisposta al fine di facilitare le dichiarazioni e di garantire la par condicio tra concorrenti;

Non saranno ammesse le offerte condizionate o espresse in modo indeterminato;

Quando vi sia discordanza tra il prezzo indicato in lettere e quello indicato in cifre è valida l'indicazione più vantaggiosa per l'amministrazione.

## **ULTERIORI INFORMAZIONI**

L'aggiudicatario deve assicurare la gestione con proprio personale escludendo qualsiasi forma di cessione, totale o parziale, dell'affidamento. E' vietata la subconcessione dei beni oggetto di gara. L'offerta è vincolante per un periodo di 6 mesi dalla scadenza del termine per la presentazione della stessa. All'aggiudicazione farà seguito la formale stipulazione del contratto nella forma pubblica amministrativa. Il termine del presente procedimento è di 180 giorni decorrenti dalla pubblicazione del bando di gara. Il termine rimane

sospeso durante la decorrenza di tutti i termini fissati dalla normativa vigente e dagli atti di gara a tutela delle posizioni dei soggetti interessati (es. termine di pubblicazione del bando, termine dilatorio per la stipulazione del contratto). Il termine suddetto rimane sospeso nei periodi di tempo intercorrenti fra la data di spedizione delle note dell'Amministrazione appaltante richiedenti documentazione e la data di ricevimento da parte della medesima Amministrazione della documentazione richiesta.

Si precisa che le eventuali controversie che possano insorgere nell'esecuzione del contratto saranno definite dall'Autorità Giudiziaria competente e in ogni caso dal foro di Sassari. Per quanto non indicato nel presente bando, si fa riferimento alle norme vigenti in materia. Per quanto non espressamente previsto si fa riferimento alle norme generali di cui al R.D. n. 827/1924.

L'Amministrazione si riserva la facoltà:

di non procedere alla gara;

di prorogare i termini della stessa, senza che i richiedenti possano accampare alcun diritto.

I dati acquisiti ai fini della presente procedura di gara saranno trattati secondo le prescrizioni del D.lgs. 30 giugno 2003 n. 196 e s.m. Qualsiasi informazione in merito alla procedura potrà essere richiesta, entro il 28/02/2022, tramite posta elettronica certificata alla seguente PEC:

[protocollo.bonorva@pec.comunas.it](mailto:protocollo.bonorva@pec.comunas.it).

Bonorva, lì 11/08/2023

**Il Responsabile del Settore Amministrativo**

*F.to Gianfranco Antonio Sechi*