



COMUNE DI TORTOLI'

Provincia di Nuoro

Area Governo del Territorio Lavori Pubblici

SERVIZIO PATRIMONIO

OGGETTO: Assegnazione di concessione demaniale marittima di un'area denominata Parco Batteria di mq. 40.551, finalizzata alla valorizzazione di un itinerario integrato naturalistico – culturale.

BANDO DI GARA

ENTE CONCEDENTE	COMUNE DI TORTOLI'
Indirizzo	Via Garibaldi, 1 – 08048 TORTOLI'
Punti di contatto	protocollo@pec.comuneditortoli.it
Telefono	0782600700 - 0782600733
Indirizzo web	www.comuneditortoli.it
PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE PRESCELTA:	Procedura aperta, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sul canone posto a base di gara
Importo base canone annuo offerta economica:	€ 7.377,50
Durata della concessione	Anni 09
Valore della concessione (canone annuo calcolato ai sensi dell'art. 04 D.L. 400/1993 moltiplicato per la durata)	€ 66.397,50

IL RESPONSABILE DELL'AREA GOVERNO DEL TERRITORIO LAVORI PUBBLICI

PREMESSO CHE:

- la Regione Autonoma della Sardegna – Ass.to Lavori Pubblici, con determinazione n. 50937/4290/soc del 12/12/2007 formalizzava la delega in favore del Comune di Tortolì finalizzata all'attuazione dell'intervento di realizzazione di un itinerario integrato naturalistico - culturale in Arbatax area batteria per un importo complessivo di € 1.000.000,00 a valere sul finanziamento RAS PIA NU 12 “Valorizzazione risorse ambientali e produttive media ed alta Ogliastro”;
- con deliberazione di G.M. n. 85 del 21.05.2010 veniva approvato il progetto definitivo “Intervento di realizzazione di un itinerario integrato naturalistico - culturale in Arbatax area batteria” per un importo complessivo di € 1.000.000,00;
- con determinazione n. 60455 del 19.11.2010 del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici, trascritta nel R.G. al n. 2014 in data 20.12.2010, si approvava il progetto esecutivo del citato intervento;
- con determinazione n. 60126 del 22.03.2013 del medesimo responsabile, trascritta nel R.G. al n.1552 del 05.12.2013, si approvava lo stato finale dei lavori e il C.R.E.;
- in data 02/10/2015 il Comune di Tortolì, con nota prot. n. 23385 e successiva nota integrativa prot. n. 25341 del 26/10/2015 ha avanzato alla Capitaneria di Porto di Cagliari, la richiesta di consegna in uso, ai sensi dell'art. 34 del Codice della Navigazione e 36 del Regolamento d'esecuzione, così come modificato dall'art. 1 comma 40 della L. 15.12.2004, n. 308, dell'area di circa mq. 40.551 riconducibile alle aree del "Parco Batteria";
- con Delibera di Giunta Comunale n. 98 del 15/07/2016 è stato stabilito, conformemente a quanto previsto in precedenti atti di programmazione, di prendere in consegna l'area demaniale marittima, per complessivi mq. 40.551 sita in località Batteria ad Arbatax e censita in Catasto Terreni al Foglio 6, Mappale 1 parte e dei manufatti esistenti al suo interno, ai fini della sua valorizzazione attraverso la concessione a terzi delle strutture presenti, mediante le modalità consentite dal codice della navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione, al fine di creare le condizioni per la complessiva fruizione dell'itinerario integrato naturalistico-culturale del Parco Batteria;
- in data 01/08/2016 è stato sottoscritto, tra il Comune di Tortolì e la Capitaneria di Porto di Cagliari, il verbale di consegna N. 569 delle aree Batteria, allo scopo di valorizzare il sito, attraverso la concessione a terzi delle strutture presenti, al fine di creare le condizioni per la complessiva fruizione dell'Area Batteria, mediante le modalità consentite dal codice della navigazione e dal relativo Regolamento di esecuzione;
- con la soprarichiamata deliberazione è stato dato indirizzo al Responsabile dell'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici per la predisposizione degli atti amministrativi finalizzati alla individuazione, mediante procedura ad evidenza pubblica, di un soggetto, in possesso dei necessari requisiti, al quale concedere le strutture ubicate all'interno dell'area Batteria, con apposito titolo concessorio da rilasciare ai sensi dell'art. 36 del Reg.Cod.Nav. e al quale affidare la custodia, la vigilanza e l'apertura al pubblico dell'area di che trattasi;
- le concessioni demaniali per finalità turistico-ricreativa, in quanto concessioni di beni pubblici di rilevanza economica in grado di suscitare l'interesse concorrenziale delle imprese e dei professionisti, devono essere improntate ai principi ispiratori del sistema comunitario (libertà di stabilimento, non discriminazione, parità di trattamento, trasparenza,

evidenza pubblica), come chiarito dal Consiglio di Stato, sez. VI n. 525 del 29.01.2013 e dalla Corte di Cassazione, sez. 3, n. 21158 del 16.05.2013);

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 98 del 07/07/2017, l'amministrazione comunale ha definito gli indirizzi per l'indizione di avviso pubblico per gara aperta di concessione pluriennale delle aree appartenenti al demanio marittimo e individuate come Parco Batteria;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici n. 6381 del 27/07/2017 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;
- in data 27/07/2017 è stato pubblicato il Bando con schema per la presentazione delle offerte fissata per il 29/09/2017, mentre l'esame delle offerte è stato previsto per il 03/10/2017 alle ore 9,30;
- alla data del 03/10/2017 non è stata presentata alcuna offerta;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici n. 6476 del 03/10/2017, si dichiarava la Gara Deserta e si approvava il verbale di diserzione gara prot. n. 31338 del 03/10/2017;
- con determinazione del Responsabile dell'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici n. 6525 del 20/10/2017 è stata assunta la determinazione a contrarre ai sensi dell'art. 192 del D.Lgs 267/2000 ai fini della riattivazione della procedura di gara per la concessione del Parco Batteria;

RENDE NOTO CHE:

ai sensi del Codice della Navigazione approvato con il R.D. 30 marzo 1942, n. 327 e del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione, approvato con il DPR 15 febbraio 1952, n. 328, nonché nel rispetto dei principi ispiratori del sistema comunitario è indetta una selezione mediante procedura aperta, volta al rilascio di una concessione demaniale marittima ai sensi dell'art. 36 del Cod. Nav. dell'area "Parco Batteria" sita in Arbatax, censita in Catasto Terreni al Foglio 6 Mappale 1 parte, avente una superficie di circa 40.551 mq, allo scopo di valorizzare il sito, garantire la custodia, la vigilanza e l'apertura al pubblico dell'area parco, così come descritta nell'allegata relazione ed elaborato planimetrico, nonché la concessione delle strutture presenti da destinare a punto di ristoro, biglietteria, ecc., per la durata di anni 9 (NOVE), secondo quanto segue.

ART. 1 – FINALITÀ

1. Obiettivo prioritario del Comune di Tortoli, come stabilito nella delibera di Giunta Comunale n. 98/2015 è la concessione a terzi, del Parco Batteria e delle strutture presenti al suo interno, ai fini della sua valorizzazione, con l'intento di dare attuazione a quella che è stata la scelta di programmazione iniziale e per la quale sono state spese risorse pubbliche per la realizzazione dei lavori e delle opere esistenti.
Poichè le aree interessate dal Parco ricadono interamente in ambito di Demanio Marittimo, la loro concessione deve avvenire nel rispetto delle indicazioni e prescrizioni del Codice della Navigazione e del Regolamento di Attuazione ad esso collegato, garantendo in particolar modo la massima trasparenza ed evidenza pubblica.
2. La concessione demaniale marittima è finalizzata oltre che per le finalità di cui al punto 1, anche, ai fini demaniali, all'uso turistico - ricreativo delle aree e delle strutture previste in concessione, con particolare riferimento alla struttura lignea da destinare a chiosco bar - punto di ristoro. Nell'ambito della concessione si ricomprendono senza alcun onere aggiuntivo per l'Amministrazione comunale:
 - a. l'uso del bene demaniale marittimo in concessione, costituito dal chiosco bar - punto di ristoro di mq. 60 oltre 72 di verande, dal manufatto destinato in progetto a biglietteria di circa mq. 9 e da una superficie scoperta di circa mq. 8110 a servizio dei manufatti citati, e la

- gestione delle restanti “aree libere” per circa mq. 32.440, nelle quali ricadono le strutture militari, i camminamenti e percorsi di accesso, i punti panoramici e le aree boscate;
- b. gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria iniziali, come precisato nella relazione allegata, in quanto necessari per poter svolgere l’attività dell’impresa, la loro esecuzione a regola d’arte e la fornitura degli allestimenti e arredamenti dei locali destinati a chiosco bar - punto di ristoro e biglietteria;
 - c. la possibilità di esercitare all’interno del locale esistente da sistemare, l’attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
 - d. la manutenzione ordinaria e quella straordinaria da uso improprio del bene demaniale e la pulizia delle aree in concessione per tutta la durata del titolo concessorio;
 - e. le spese per IMU, energia elettrica, acqua, gas e smaltimento dei rifiuti connessi all’esercizio delle attività, nonché a quelli prodotti nelle “aree libere”, secondo quanto precisato nell’art. 3, e comunque ogni altra tassa d’uso inerente alla gestione dei beni e dei servizi affidati in concessione;
 - f. le spese e gli oneri di accatastamento della struttura destinata a chiosco-bar, punto di ristoro;
 - g. il canone demaniale marittimo per l’uso del bene in concessione; si specifica che per le porzioni di “area libera” dal cui utilizzo non si ritragga alcun provento o guadagno sarà applicato il canone ricognitorio di cui all’art. 39 Cod. Nav. e all’art. 37 Reg. Cod. Nav.;
 - h. spese relative all’acquisizione di tutte le autorizzazioni e/o concessioni necessarie per l’intervento e per l’esercizio dell’attività;
 - i. gli oneri e gli adempimenti di registrazione del titolo concessorio;
 - j. i danni e/o infortuni che dovessero verificarsi per proprio fatto commissivo o omissivo, anche soltanto colposo, in connessione alla gestione della concessione;

Art. 2 - Oggetto

1. Le aree da concedere ricadono in località Arbatax, sul promontorio Bellavista, sopra il rinomato piazzale Scogli Rossi, dove è presente l’omonimo monumento naturale. L’area ha un’estensione di circa mq. 40.551, con accesso dalla piazza Cala Moresca. Attraverso un cancello che dà sulla piazza, si percorre un sentiero in terra stabilizzata, transitabile anche in automobile e dopo aver percorso circa 180 mt, si arriva ad un primo livello, nel quale è stato realizzato il chiosco in legno di circa mq. 60 oltre 70 mq di veranda e si trova inoltre il manufatto recuperato e destinato in progetto a biglietteria di circa mq. 9. In questo livello si trova il primo punto panoramico che si affaccia sul piazzale Scogli Rossi. Da questo livello, percorrendo sempre uno stradello di circa 120 mt, più stretto del primo, si arriva ad un secondo livello nel quale si trovano i resti della Batteria contraerea, caratterizzati da diversi depositi munizioni, alloggi dei soldati, cisterne, piazzola contraerea, ecc. I ruderi degli alloggi dei soldati, dei quali oggi sono rimaste soltanto le pareti, sono stati avvolti da una copertura lignea e sono stati individuati come “luogo della memoria”; pochi metri prima di arrivare al “luogo della memoria”, prendendo un sentiero sterrato sulla sinistra e percorrendolo per circa 120 mt si arriva ad un secondo punto panoramico, esposto a est, dal quale è possibile ammirare il Faro Bellavista, la Cala Moresca e la sua affascinante costa rocciosa granitica con i caratteristici filoni di porfido rosso. Al fine di prendere visione della rappresentazione grafica dell’area del Parco si allega la planimetria di progetto dei lavori relativi alla realizzazione dell’itinerario naturalistico-culturale.
2. L’area sopra indicata costituisce lotto unico da attribuire in concessione ai sensi dell’art. 36 Cod. Nav.. 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; ciascuna proposta progettuale dovrà presentare la soluzione offerta per l’area in concessione e per l’“area libera”, ad essa limitrofa, comprese entrambe nel singolo lotto

planimetricamente individuato. Nei limiti geometrici della superficie complessiva, la proposta progettuale colloca conformemente all'Allegato Planimetrico, le aree da destinare a superficie in concessione e superficie libera.

4. L'utilizzo delle aree in oggetto dovrà essere rappresentato, in apposito progetto comprensivo dell'organizzazione funzionale dell'area in concessione e dell'area libera, con la specifica, dei volumi esistenti ed eventualmente di nuova realizzazione, delle attrezzature, delle aree attrezzate o comunque destinate, dei percorsi, degli accessi, delle delimitazioni e perimetrazioni, delle specifiche dei materiali impiegati e tutto quanto richiesto dal bando che insieme alla dotazione di servizi costituirà l'offerta tecnica.
5. Gli interventi sono sempre soggetti all'autorizzazione paesaggistica di cui all'art. 146 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, a meno delle eventuali opere provvisorie per allestimenti di durata inferiori a 120 giorni.
6. Il Comune di Tortolì si conforma alle disposizioni di cui alla Delibera di Giunta Regionale n. 12/8 del 05.03.2013 e s.m.i della Regione Sardegna, Direttive in materia di gestione del Demanio Marittimo avente finalità turistico-ricreativa, in riferimento anche all'autorizzazione al subingresso nelle concessioni demaniali marittime e all'affidamento a terzi di attività oggetto della concessione. Pertanto, 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 demaniale marittima, 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, ai sensi dell'art. 47 comma 1 lett. b) Cod. Nav. 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;
 - b) Direttive regionali in materia di gestione del Demanio Marittimo avente finalità turistico-ricreativa;
 - c) eventuali ulteriori prescrizioni della competente Autorità Marittima e comunale.
 - d) normativa in materia edilizia e paesaggistica;
 - e) la sistemazione delle aree del demanio marittimo previste in concessione, ivi comprese le "superfici libere", devono garantire la "visitabilità" del parco ai sensi del Decreto Min. LLPP. 14.06.89 n. 236 di attuazione della legge 09.01.89 n. 13 e l'effettiva possibilità di accesso da parte di coloro che, per qualsiasi causa, abbiano ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale in forma permanente o temporanea (portatori di handicap);
 - f) per quanto non contemplato nel bando di gara e nei suoi allegati si fa rinvio alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.
2. Deve essere garantita nel periodo compreso tra maggio e ottobre, l'apertura del Parco e delle strutture ivi presenti, ovvero il chisco-bar-punto di ristoro, almeno 12 ore al giorno; nei restanti mesi dovrà essere garantito l'accesso al parco e la visita nei giorni di sabato e domenica e comunque nei giorni festivi;
3. Deve essere garantita la sorveglianza e la custodia del Parco durante tutto il periodo dell'anno e per tutta la durata della concessione;

4. 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;
5. Il concessionario dovrà garantire la presenza di personale preparato e specializzato nel fornire spiegazioni ai visitatori sulla natura e origini del sito di rilevanza storico-culturale;
6. Dovrà essere garantita la pulizia delle aree libere, dei percorsi di accesso, delle piazzole e delle aree dove ricadono i resti delle strutture militari, da rifiuti, erbacce, arbusti e da qualsiasi cosa che renda indecorose e inaccessibili le aree interessate;
7. Il mancato rispetto di tali condizioni obbligatorie sarà causa di esclusione del soggetto offerente dalla gara.

Art. 4 - Dotazione obbligatoria di attrezzature e servizi

1. La parte di Parco destinata a “area libera” dovrà essere organizzata ed attrezzata secondo i requisiti tecnici e prestazionali previsti dal bando, ed in conformità con le normative e regolamenti di settore vigenti, al fine di garantire l’accessibilità e la visitabilità delle aree interessate dalla presenza dei resti militari e dei punti panoramici, in particolare dovrà essere previsto:
 - a) Il posizionamento di segnaletica di indicazione lungo i percorsi esistenti nel Parco;
 - b) La creazione e il posizionamento di pannelli informativi e descrittivi delle varie strutture di interesse storico-culturale presenti all’interno del parco, da installare nelle loro immediate vicinanze;
 - c) Posizionamento di cestini per la raccolta differenziata dei rifiuti da installare nelle piazzole panoramiche e in prossimità dei punti di sosta e/o di passaggio;
 - d) Posizionamento di adeguata segnaletica di sicurezza in prossimità di punti o zone di pericolo;
 - e) La pulizia e raccolta differenziata dei rifiuti;
 - f) Manutenzione ordinaria e straordinaria dei percorsi e degli impianti esistenti all’interno dell’area, compresa la struttura lignea presente nel “luogo della memoria”;
2. La parte di Parco destinata ad “area in concessione”, dovrà essere organizzata ed attrezzata secondo i requisiti tecnici e prestazionali previsti dal bando, ed in conformità con le normative e regolamenti di settore vigenti, al fine di garantire l’accessibilità e la visitabilità, assicurando comunque la dotazione minima di attrezzature e servizi:
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria e gestione continuativa, previa messa a norma, anche per i portatori di handicap, dei locali destinati a chiosco-bar-punto di ristoro;
 - b) garantire la fruibilità e l’apertura dei locali di cui al punto precedente, secondo gli orari minimi indicati all’art. 3;
 - c) La pulizia e raccolta differenziata dei rifiuti provenienti dal locale chiosco-bar-punto di ristoro e aree asservite;
 - d) Allestimento del chiosco-bar-punto di ristoro per poter esercitare l’attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - e) Allestimento del “locale biglietteria” da destinare anche ad altri usi compatibili con l’utilizzo del parco;
3. Il mancato rispetto di tali dotazioni e prescrizioni obbligatorie sarà causa di esclusione del soggetto offerente dalla gara.
4. 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 dei servizi aggiuntivi proposti in sede di gara.

Art. 5 - Tipo di procedura

1. La selezione sarà espletata mediante procedura aperta

Art. 6 - Forma dell'aggiudicazione

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

Art. 7 - Durata della concessione

1. La Giunta Comunale con deliberazione n. 98 del 07/07/2017 ha stabilito che la concessione demaniale marittima di cui alla presente procedura, rapportata alla tipologia dell'investimento previsto sull'area, ha la durata di anni 9 (NOVE) decorrenti dalla data di rilascio della stessa concessione demaniale marittima.
2. Il termine di scadenza della concessione non sarà prorogato. Alla scadenza, la concessione sarà assentita mediante procedura ad evidenza pubblica, con esclusione di qualsiasi preferenza al titolare originario rispetto alle nuove istanze.
3. L'amministrazione, con la stipula della concessione, effettuerà anche la consegna dei beni. Gli 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.

Art. 8 - Specifiche tecniche e prestazionali

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

In particolare:

1. Per le "aree libere"
 - a) devono essere garantite "aree libere" nella misura minima del 80% della superficie complessiva destinata ad essere utilizzata per finalità turistiche e ricreative, ed eventualmente attrezzando le stesse con adeguati servizi minimi ed impianti atti a contenere l'inquinamento acustico, del suolo del sottosuolo, ed atmosferico, inoltre, il rispetto delle norme di sicurezza sulla incolumità pubblica, comunque dislocate in conformità all'Allegato Planimetrico;
 - b) l'utilizzo ai fini turistici-ricreativi avviene esclusivamente mediante l'uso di opere precarie e smontabili per un periodo massimo di 120 gg e previo ottenimento delle autorizzazioni edilizie e paesaggistiche da parte degli enti competenti, in considerazione del fatto che il complesso risulta essere bene Identitario;
 - c) la tipologia dei manufatti da costruire deve essere in grado di consentire il rapido smontaggio ed il recupero dei componenti;
 - d) i servizi minimi devono essere realizzati solo con strutture "mobili", nel rispetto dei seguenti parametri:
 - non possono in nessun caso superare una superficie coperta complessiva di 30 mq;
 - l'altezza massima non può in nessun caso essere superiore a 3.0 metri lineari dal piano di posa;

- la superficie pavimentata con tavolati di legno aggiunta ai volumi ed alle superfici coperte deve risultare strettamente aderente alle preesistenti giaciture del suolo e non può comunque superare il 20% della superficie coperta del manufatto;
 - non è permesso l'accesso alla copertura di detti volumi.
- e) I colori consentiti per le strutture, di qualunque tipo, eventualmente da realizzare sul demanio marittimo, devono rimanere all'interno delle tonalità del legno naturale. E' vietato diversificare i colori per ogni componente strutturale (copertura, infissi, tendaggi , ecc ..). Per tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali naturali in legno. E' comunque vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati quali lamiera zincata, lamiera preverniciata, ecc.;

2. Per le aree in concessione:

- a) qualora siano conseguiti i necessari pareri degli organi competenti, trattandosi di un Bene Identitario, potranno essere realizzate, in aggiunta a quella esistente (chiosco-bar-punto di ristoro), e sempre per un utilizzo ai fini turistici-ricreativi, ulteriori strutture precarie facilmente rimovibili a seguito di rapido smontaggio e conseguente recupero dei relativi componenti, per una durata temporale di max 180 giorni all'anno, ai sensi dell'art. 10bis della L.R. 23/85 così come modificata dalla L.R. 08/2015;
- b) l'utilizzo a fini turistico-ricreativi delle aree del demanio in concessione deve essere riferito ai seguenti parametri:
- i nuovi volumi comunque realizzati sull'area in concessione, devono limitarsi a quelli strettamente necessari e funzionali alle specifiche attività e non possono in nessun caso contrastare con le norme urbanistiche comunali; non possono in nessun caso superare una superficie coperta complessiva di 50 mq;
 - l'altezza di detti volumi non può in nessun caso essere superiore a 3,00 metri lineari dal piano di posa;
 - la superficie pavimentata con tavolati di legno aggiunta ai volumi ed alle superfici coperte deve risultare strettamente aderente alle preesistenti giaciture del suolo e non può comunque superare il 50% della superficie coperta del manufatto;
 - non è permesso l'accesso alla copertura di detti volumi.
- c) I colori consentiti per le strutture, di qualunque tipo, eventualmente da realizzare sul demanio marittimo, devono rimanere all'interno delle tonalità del legno naturale. E' vietato diversificare i colori per ogni componente strutturale (copertura, infissi, tendaggi , ecc ..). Per tutti gli interventi è obbligatorio l'uso di materiali naturali in legno. E' comunque vietato l'utilizzo di pannelli prefabbricati quali lamiera zincata, lamiera preverniciata, ecc.;

Art. 9 - Coordinamento progettuale

1. Il progetto di allestimento e sistemazione dell'area sarà coordinato in fase di attuazione dall'Amministrazione Comunale.

Art. 10 - Requisiti di partecipazione alla gara

1. Ai sensi dell'art. 45 del D.Lgs. 50/2016 sono ammessi a partecipare alla presente procedura di affidamento della concessione demaniale marittima i seguenti soggetti, salvo i limiti espressamente indicati dalla norma:
- a) gli imprenditori individuali, anche artigiani, le società commerciali, le società cooperative;
 - b) i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della L. 422 del 25.06.1909 e del D.Lgs. del Capo provvisorio dello Stato n. 1577 del 14.12.1947 e successive modificazioni e i consorzi fra imprese artigiane di cui alla L. 443 del 8.08.1985;

- c) i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter del codice civile, tra imprenditori individuali, anche artigiani, società commerciali, società cooperative di produzione e lavoro, I consorzi stabili sono formati da non meno di tre consorziati che, con decisione assunta dai rispettivi organi deliberativi, abbiano stabilito di operare in modo congiunto nel settore dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture per un periodo di tempo non inferiore a cinque anni, istituendo a tal fine una comune struttura di impresa;
 - d) i raggruppamenti temporanei di concorrenti, costituiti dai soggetti di cui alle lettere a), b) e c), i quali, prima della presentazione dell'offerta, abbiano conferito mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato mandatario, il quale esprime l'offerta in nome e per conto proprio e dei mandanti: si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48 del D.Lgs. 50/2016;
 - e) i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 del codice civile, costituiti tra i soggetti di cui lettere a), b) e c) del presente comma anche in forma di società ai sensi dell'art. 2615-ter del codice civile; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48 del D.Lgs. 50/2016;
 - f) le aggregazioni tra le imprese aderenti al contratto di rete ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del D.L. n. 5 del 10.02.2009 conv. con modificazioni dalla L. n. 33 del 09.04.2009; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48 del D.Lgs. 50/2016;
 - g) i soggetti che abbiano stipulato il contratto di gruppo europeo di interesse economico (GEIE) ai sensi del D.Lgs. n. 240 del 23.07.1991; si applicano al riguardo le disposizioni dell'articolo 48 del D.Lgs. 50/2016;
 - h) operatori economici, ai sensi dell'articolo 3, comma 1 lett. P) del D.Lgs. 50/2016, stabiliti in altri Stati membri, costituiti conformemente alla legislazione vigente nei rispettivi Paesi.
2. E' fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla presente selezione in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti, ovvero di partecipare alla selezione anche in forma individuale qualora abbiano partecipato in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti. I consorzi di cui all'art. 45, comma 2 lett. b) del D.Lgs. 50/2016 sono tenuti a indicare, in sede di offerta, per quali consorziati il consorzio concorre; a questi ultimi è fatto divieto di partecipare, in qualsiasi altra forma, alla presente selezione; in caso di violazione sono esclusi dalla gara sia il consorzio sia il consorziato; in caso di inosservanza di tale divieto si applica l'art. 353 del codice penale. E' vietata l'associazione in partecipazione. Salvo quanto disposto ai commi 17 e 18 dell'art. 48 del D.Lgs. 50/2016, è vietata qualsiasi modificazione alla composizione dei raggruppamenti temporanei e dei consorzi ordinari di concorrenti rispetto a quella risultante dall'impegno presentato in sede di offerta.
3. Sono esclusi dalla partecipazione alla procedura i soggetti che si trovano in una delle condizioni di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016. 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.
4. Alla presente procedura si applica il comma 9 dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016; pertanto, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale degli elementi e delle dichiarazioni sostitutive obbliga il concorrente che vi ha dato causa al pagamento, in favore della stazione appaltante, della sanzione pecuniaria stabilita in € 200,00 il cui versamento è garantito dalla cauzione provvisoria.
5. Gli operatori economici, se cittadini italiani o di altro Stato membro residenti in Italia, devono essere iscritti nel registro della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura o nel registro delle commissioni provinciali per l'artigianato, per l'espletamento

dell'attività oggetto della concessione ed essere in possesso di esperienza nel settore turistico-ricreativo catalogato in almeno uno dei seguenti codici ATECO:

- 56.10.11 - Ristorazione con somministrazione;
- 56.30.00 - Bar e altri esercizi simili senza cucina;

occorre inoltre possedere il requisito dell'iscrizione nel settore delle guide e accompagnatori turistici (codice ATECO 79.90.20)

Il possesso del requisito è comprovato dalla presentazione dell'elenco dei soggetti, pubblici o privati, per i quali l'operatore ha svolto l'attività in parola.

6. Il concorrente dovrà altresì dimostrare il possesso dei requisiti tecnico-organizzativi per la realizzazione dell'intervento proposto e assentito. Quando tale prova non sia fornita, ovvero non confermi le dichiarazioni contenute nella domanda di partecipazione o nell'offerta, si procede all'esclusione del concorrente dalla selezione, all'escussione della relativa cauzione provvisoria e alla segnalazione del fatto all'Autorità per i provvedimenti di cui all'art. 213 comma 13 del D.Lgs. 50/2016.
7. A pena di esclusione, al fine di comprovare l'affidabilità economico/finanziaria dell'operatore economico, è richiesta la presentazione in sede di gara di una dichiarazione di almeno un istituto bancario o intermediario autorizzato ai sensi del D.Lgs. n. 385 del 01.09.1993, che asseveri la coerenza e l'equilibrio del piano economico finanziario, la capacità del progetto di generare adeguati flussi di cassa tali da garantire il rimborso del debito e la remunerazione del capitale di rischio. Il Piano economico finanziario deve essere timbrato e firmato, in ogni pagina, oltre che dall'offerente anche dall'istituto bancario o dell'intermediario.
8. Sarà eseguita la verifica a campione ai sensi dell' art 83 e seguenti del D.lgs. 50/2016, per verificare il possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale previsti dal Bando. I concorrenti sorteggiati devono comprovare il possesso dei requisiti di capacità tecnica e professionale presentando i certificati rilasciati e vistati dalle amministrazioni o dagli enti medesimi; se trattasi di servizi prestati a privati, il compimento della prestazione è dichiarato da questi o, in mancanza, dallo stesso concorrente. Qualora la predetta documentazione non venga fornita, ovvero qualora il possesso dei requisiti non risulti confermato dalla documentazione prodotta a comprova, si procederà all'esclusione del concorrente dalla selezione.
9. Agli operatori economici stabiliti negli altri Stati aderenti all'Unione Europea, nonché a quelli stabiliti nei Paesi firmatari dell'accordo sugli appalti pubblici che figura nell'allegato 4 dell'accordo che istituisce l'Organizzazione mondiale del Commercio, o in Paesi che, in base ad altre norme di diritto internazionale, o in base ad accordi bilaterali siglati con l'Unione Europea o con l'Italia che consentano la partecipazione a gare pubbliche a condizioni di reciprocità, la qualificazione è consentita alle medesime condizioni richieste alle imprese italiane. Tali operatori si qualificano per la presente procedura pubblica producendo la documentazione conforme alle normative vigenti nei rispettivi Paesi, idonea a dimostrare il possesso di tutti i requisiti prescritti per la qualificazione e la partecipazione degli operatori economici italiani alla procedura in argomento. Se nessun documento o certificato è rilasciato da altro Stato dell'Unione Europea, costituisce prova sufficiente una dichiarazione giurata, ovvero, negli Stati membri in cui non esiste siffatta dichiarazione, una dichiarazione resa dall'interessato innanzi a un'autorità giudiziaria o amministrativa competente, a un notaio o a un organismo professionale qualificato a riceverla nel Paese di origine.
10. 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, ovvero, qualora siano titolari di altra concessione demaniale, risultino morosi dei canoni concessori. 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 demaniale marittima è soggetta al pagamento del canone calcolato in conformità alle disposizioni previste dalla legislazione vigente in materia ed aggiornato sulla base di apposito decreto del Ministero dei Trasporti e della Navigazione, in misura pari alla media degli indici nazionali generali calcolati dall'ISTAT.
2. Ai fini della determinazione del canone demaniale da mettere a base di gara, indicato in testa al presente Bando, sono state considerate le superfici in concessione in misura del 20% della superficie totale, le aree libere in misura dell'80%, e le superfici coperte con impianti di facile rimozione pari complessivamente, nell'ipotesi estrema, a 180 mq. Il canone di cui al comma 1 è calcolato per intero esclusivamente sulle aree affidate in concessione e destinate a "superficie in concessione", pari al max 20% della superficie totale dell'area concessa oggetto della presente procedura. Per le restanti aree classificate come "aree libere" dal cui utilizzo non si ritragga alcun provento o guadagno sarà applicato il canone ricognitorio di cui all'art. 39 Cod. Nav. e all'art. 37 Reg. Cod. Nav. pari al 10% del canone base; In considerazione del fatto che l'aggiudicatario dovrà realizzare degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria a causa dei danni cagionati alle strutture e agli impianti dalle azioni vandaliche sui beni demaniali, il canone relativo alla "superficie in concessione" e alle "aree libere" viene ridotto ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. C) del D.L. 5 ottobre 1993, n. 400, in misura del 50%.
3. Il canone demaniale marittimo da corrispondere in relazione all'esito di gara sarà rideterminato in relazione all'offerta presentata dall'offerente ed aggiornato annualmente sulla base di apposito decreto del Ministero dei Trasporti e della Navigazione in misura pari alla media degli indici nazionali generali calcolati dall'ISTAT, fermo restando che i criteri e le misure unitarie possono essere adeguati o modificati con decreto del competente Ministero.
4. La prima rata del canone, da versare alla scadenza dei 180 giorni di concessione gratuita della zona di demanio marittimo, come specificato nel Capitolato Speciale, è commisurata al periodo intercorrente tra la suddetta data di scadenza ed il 31 dicembre dello stesso anno.
5. Le rate annuali successive hanno tutte decorrenza dal 1° gennaio di ogni anno di validità dell'atto concessorio.
6. L'ultima rata è commisurata al periodo tra il 1° gennaio dell'ultimo anno di validità dell'atto e la effettiva data di scadenza.
7. Il pagamento annuale delle rate successive alla prima deve essere effettuato entro il 15 settembre dell'anno di riferimento ai sensi dell'art. 12-bis del D.L. n. 66 del 2014 e successiva conversione in legge n. 89 del 23.06.2014..
8. Anche in mancanza della comunicazione dell'ammontare del canone aggiornato da parte dell'Ufficio Demanio Marittimo, il concessionario è comunque tenuto al versamento anticipato del canone in misura pari a quello dell'anno precedente entro il 31 gennaio, salvo conguaglio.
9. L'ufficio Demanio Marittimo comunale può chiedere in qualsiasi momento eventuali conguagli per l'adeguamento degli importi già versati dal concessionario.
10. Il mancato pagamento di una annualità del canone demaniale marittimo comporta l'avvio del procedimento di decadenza della concessione demaniale marittima.
11. L'offerta economica posta a base d'asta è pari all'importo del canone complessivo previsto per i nove anni, con l'applicazione della riduzione prevista al punto 2, determinato applicando le misure indicate per la categoria B di cui alla all'art. 03, comma 1, lett. a) della legge 400/93, come aggiornato con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti

del 02.12.2016, ovvero misura unitaria pari ad euro 1,26604/mq all'anno relativamente alle aree demaniali scoperte; euro 2,11008/mq all'anno per le aree coperte dalle strutture di facile rimozione, salvo le maggiorazioni o riduzioni di dette misure in forza di successivi decreti ministeriali. Il rialzo offerto in sede di gara andrà ad incrementare il valore della cauzione da prestare ai sensi del successivo articolo 12, comma 10.

Art. 12 - Garanzia e cauzioni

1. Ai sensi dell'art. 93 del D.Lgs. 50/2016, l'offerta è corredata da una garanzia provvisoria pari al due per cento del valore a base della procedura di selezione, sotto forma di cauzione o di fideiussione, a scelta dell'offerente, con la seguente causale "Cauz. Provv. inerente affidamento in concessione di aree demaniali marittime per uso turistico- ricreativo – Parco Batteria – Comune di Tortoli"
2. La cauzione può essere costituita, a scelta dell'offerente, mediante versamento presso la Tesoreria Comunale - Banca Unicredit Agenzia di Tortoli, codice IBAN IT39K0200885391000102870340; il tesoriere rilascerà ricevuta comprovante l'avvenuto versamento di deposito.
3. La fideiussione, a scelta dell'offerente, può essere bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385 del 01.09.1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58 del 24.02.1998.
4. La garanzia deve prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Tortoli.
5. La garanzia deve avere validità per 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta. L'offerta deve essere corredata dall'impegno del garante a rinnovare la garanzia, per ulteriori 180 giorni, nel caso in cui al momento della sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dall'Amministrazione.
6. La garanzia copre la mancata sottoscrizione della concessione per fatto dell'affidatario, ed è svincolata automaticamente al momento della sottoscrizione della concessione.
7. L'importo della garanzia, e del suo eventuale rinnovo, è ridotto del 50% per gli operatori economici ai quali venga rilasciata, da organismi accreditati, ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 450000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC 17000, la certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI CEI ISO 9000. Per fruire di questo beneficio, l'operatore economico deve segnalare, in sede di offerta, il possesso del requisito e lo documenta nei modi prescritti dalle norme vigenti.
8. L'offerta è, altresì, corredata, a pena di esclusione, dall'impegno di un fideiussore a rilasciare la garanzia fideiussoria definitiva per l'esecuzione della concessione qualora l'offerente risultasse affidatario che coinciderà con quella prevista al punto 10 successivo;
9. Nell'atto con cui sarà comunicata l'aggiudicazione ai non aggiudicatari, si provvederà contestualmente, nei loro confronti, allo svincolo della garanzia in argomento, tempestivamente e comunque non oltre un termine superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione, anche quando non sia ancora scaduto il termine di validità della garanzia.
10. Ai sensi dell'art. 17 Reg.Cod.Nav., e ai sensi di quanto previsto dalle Direttive regionali in materia di gestione del Demanio Marittimo avente finalità turistico-ricreativa, il concessionario deve garantire l'osservanza degli obblighi assunti con l'atto di concessione mediante cauzione, il cui ammontare è determinato con riferimento all'offerta economica prodotta dall'aggiudicatario in sede di gara e comunque non potrà essere inferiore al **triplo del canone annuale**. Detta cauzione deve essere presentata contestualmente alla stipula della

concessione. La cauzione sarà svincolata a domanda del concessionario, successivamente alla scadenza della concessione, quando sia verificato l'esatto adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla stessa. La cauzione è aggiornata, ogni due anni, proporzionalmente all'adeguamento del canone dovuto allo Stato. Per tutti i casi nei quali è prevista dalla concessione la facoltà di prelevare somme dalla cauzione, resta inteso che tale facoltà è esercitata dall'Amministrazione Comunale senza che occorra alcun provvedimento da parte dell'Autorità Giudiziaria, e a ciò il concessionario presta sin d'ora il suo incondizionato consenso. Il concessionario si assume inoltre formale e tassativo impegno di reintegrare all'originario ammontare entro 10 giorni dall'ingiunzione che gli sarà notificata dall'Amministrazione.

11. La cauzione, ovvero quella ai sensi dell'art. 17 del Reg. Cod. Nav., può essere presentata in forma di fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385 del 01.09.1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'art. 161 del D.Lgs. n. 58 del 24.02.1998, con le medesime modalità prescritte nel comma 3 con riferimento alla cauzione provvisoria.
12. 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.
13. Sono posti a carico dell'aggiudicatario, che è tenuto a rimborsarli all'Amministrazione comunale nel termine di 60gg. dall'aggiudicazione, gli oneri di pubblicità legali conseguenti alle spese per la pubblicazione dei bandi e degli avvisi di gara sui quotidiani. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale comunicare all'aggiudicatario della gara le modalità relative al pagamento della somma.

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 Lavori Pubblici – Servizio Demanio e Patrimonio, a tal fine incaricati.
4. Ai fini dell'effettuazione del sopralluogo, gli operatori economici concorrenti dovranno comunicare entro il giorno **07/12/2017** 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 demaniale marittima presentate sono esaminate da apposita commissione nominata con Determina Dirigenziale e composta da 3 o 5 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. 83 e seguenti del D.Lgs. 50/2016, 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 e l'Amministrazione Comunale disporrà l'escussione della relativa cauzione provvisoria, fermo quanto ulteriormente previsto dall'art. 83 del D.Lgs. 50/2016.
 - f. invitare, se necessario, i concorrenti ai sensi dell'art. 83 del D.Lgs. 50/2016, a completare o a fornire chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentate.
 - g. La mancanza, incompletezza o irregolarità non sanata degli atti comporterà l'esclusione dell'offerente dalla procedura di gara.
 - h. aprire in seduta pubblica le **buste B – offerta tecnica**.
 - i. valutare in seduta riservata le offerte tecniche.
 - j. comunicare in seduta pubblica i punteggi assegnati alle offerte tecniche.
 - k. aprire, in seduta pubblica, le **buste C- offerta economica**, al fine di procedere alla verifica della presenza dei documenti prodotti.
 - l. assegnare il punteggio alle offerte economiche.
 - m. verificare ed escludere le offerte anomale.
 - n. disporre al termine della procedura la graduatoria e formulare la proposta di aggiudicazione della gara.
4. In caso di parità di punteggio la gara darà aggiudicata mediante sorteggio.

5. La Commissione giudicatrice esclude gli offerenti in caso di mancato adempimento delle prescrizioni previste dal codice dei contratti, dal suo regolamento o da altre previsioni di legge vigenti, e in tutti i casi in cui il bando prevede l'esclusione nonché nei casi di incertezza assoluta sul contenuto o sulla provenienza dell'offerta, per difetto di sottoscrizione o di altri elementi essenziali ovvero in caso di non integrità del plico contenente l'offerta o la domanda di partecipazione o altre irregolarità relative alla chiusura dei plichi, tali da far ritenere, secondo circostanze concrete, che sia stato violato il principio di segretezza 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 demaniale marittima 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, ai sensi dell'art. 37 comma 1 del Cod. Nav..
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)	ELEMENTI DI VALUTAZIONE DI NATURA TECNICO-QUALITATIVA (Punt. Max 85)	Punti Max
a)	COMPATIBILITÀ GENERALE CON IL COMPLESSO DEI VINCOLI DI CARATTERE TERRITORIALE, URBANISTICO, AMBIENTALE IN REGIME DEI VINCOLI VIGENTI, ANCHE IN RIFERIMENTO A:	
a.1	organizzazione funzionale delle attrezzature, manufatti, arredi, impianti e dei percorsi	Max 5
a.2	posizionamento ed ingombro dei volumi rispetto ai volumi e alle strutture esistenti	Max 3
b)	COMPATIBILITÀ DI DETTAGLIO RELATIVAMENTE A:	
b.1	elementi strutturali con riferimento alla precarietà o meno degli impianti e alla qualità dei manufatti (qualità degli impianti e dei manufatti da realizzare nel corso della concessione, impiego di materiali	Max 5

	e semilavorati dotati della più elevata affidabilità tecnica ed anche sotto il profilo del pregio architettonico e della corrispondenza con le tradizioni locali e le specificità culturali del territorio)		
b.2	aspetti igienico-sanitari (collegamento alle reti tecnologiche e modalità di scarico);	Max 5	
b.3	accessibilità ai parcheggi (Dotazione e/o utilizzo di parcheggi convenzionati, autorizzati e conformi alle prescrizioni urbanistiche)	Max 3	
b.4	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e contenimento dei consumi energetici (migliore l'offerta che è caratterizzata dal più elevato rispetto dell'obiettivo dell'utilizzo di energie alternative in ordine alla gestione delle luci, alla gestione dei consumi idrici, alla gestione della climatizzazione, ecc.)	Max 3	
c)	ELEMENTI PER IL RISPETTO DELLA NORMATIVA SULL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E MIGLIORAMENTO SULLA FRUIBILITÀ E ACCESSIBILITÀ, IN PARTICOLARE PER I PORTATORI DI HANDICAP RELATIVAMENTE A:		
c.1	dotazione ed organizzazione di accessi, percorsi e passerelle per la fruibilità di maggiori porzioni del parco.	Max 4	
c.2	attrezzatura dei servizi igienici a loro riservati, muniti di campanello per richiamare l'attenzione, ecc.	Max 2	
d)	VALUTAZIONE DEGLI STANDARD DEI SERVIZI PROPOSTI:		
d.1	migliore dotazione ed organizzazione delle attrezzature destinate a chiosco-bar, deposito, punto di ristoro	Max 5	
d.2	migliore dotazione ed organizzazione delle attrezzature destinate a servizi igienici e locale biglietteria	Max 4	
d.3	migliore dotazione ed organizzazione della cartellonistica di sicurezza e di indicazione.	Max 4	
d.4	migliore organizzazione e rappresentazione delle informazioni storico-culturali-naturalistiche del parco	Max 5	
d.5	migliore dotazione ed organizzazione del servizio di accogliimento, accompagnamento e visita guidata dei visitatori al Parco.	Max 4	
d.6	migliore dotazione ed organizzazione delle aree attrezzate per intrattenimento e sport per bambini ed anziani (giochi bambini, aree sport, ecc....)	Max 4	
d.7	migliore servizio di pulizia delle "aree libere" e delle aree in concessione	Max 4	
d.8	Migliore dotazione e organizzazione di un piano di manutenzione delle strutture, arredi, manufatti e degli impianti presenti nel Parco	Max 4	
e)	GARANZIA DI SVILUPPO DELL'ECONOMIA LOCALE TRAMITE, PREFERIBILMENTE L'IMPIEGO DELLA MANODOPERA LOCALE NELLA GESTIONE DELLE AREE ASSEGNATE, OPPORTUNAMENTE DOCUMENTATA:		
e.1	numero degli addetti a tempo pieno (punti 0,5 per addetto)	Max 2	
e.2	numero degli addetti a part-time (punti 0,25 per addetto)	Max 2	

f)	MAGGIORE QUALIFICAZIONE PROFESSIONALE DEL CONCORRENTE		
f.1	Impegno alla gestione diretta delle attività secondarie oggetto della concessione	Max 1	
f.2	Soggetti imprenditoriali attivi nel settore turismo e della ristorazione, riconosciuti dalla legislazione nazionale o regionale vigente (punti 0,50 per ogni anno superiore a 3 per un massimo di sei, da considerare per gli ultimi dieci anni solari antecedenti al bando, opportunamente documentato);	Max 3	
f.3	Soggetti imprenditoriali attivi nel settore della gestione, valorizzazione e salvaguardia del territorio e del suo patrimonio storico-naturalistico riconosciuti dalla legislazione nazionale o regionale vigente (punti 0,50 per ogni anno superiore a 3 per un massimo di sei, da considerare per gli ultimi dieci anni solari antecedenti al bando, opportunamente documentato);	Max 3	
g)	DOTAZIONI MIGLIORATIVE E SERVIZI AGGIUNTIVI		
	offerta di servizio per attività di intrattenimento, attività ludiche per minori, adulti e/o anziani	Max 2	
	offerta di servizio di sorveglianza notturna prestato durante l'intero anno (Il concessionario dovrà dimostrare, prima della definitiva assegnazione della gara, di aver stipulato un contratto con apposita Agenzia di sorveglianza, regolarmente riconosciuta, che garantisca almeno n. 2 controlli notturni)	Max 2	
	Dotazione di cannocchiali e/o binocoli panoramici da posizionare nei punti panoramici del parco (punti 1 per ogni apparecchio)	Max 2	
	offerta di servizio di mobilità sostenibile con navette e/o trenini per il trasporto da e per le stazioni di trasporto pubblico (porto, stazione bus, ecc);	Max 1	
	offerta di servizio di mobilità sostenibile con navette e/o trenini per il trasporto da e per parcheggi convenzionati e regolarmente autorizzati;	Max 1	
	offerta servizio wi-fi gratuito	Max 2	

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

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

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

Art. 16 - Conferenza di servizi

1. Il Servizio Demanio, 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:
 - Sottoporrà, qualora risulti necessario perché si prevede la realizzazione di nuove strutture amovibili, la proposta dell'offerente che in base all'esito dei lavori della Commissione risulti indicato nella proposta di aggiudicazione, al parere della Conferenza di Servizi indetta ai sensi dell'art. 14 e seguenti della L. 241/90. Qualora la conferenza di servizi non esprimesse parere favorevole in ordine alla proposta dell'offerente, per vizi inerenti agli aspetti urbanistici e/o paesaggistici, e/o sanitari e/o di prevenzione incendi, si richiederà la coerente riformulazione del progetto in ottemperanza a quanto contenuto nel suddetto parere, fino ad ottenere la proposta che avrà acquisito il parere favorevole della Conferenza di Servizi;
 - 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 60 gg. dalla notifica della comunicazione:
 - a. le cauzioni o fidejussioni bancarie o assicurative;
 - b. gli eventuali ulteriori atti finalizzati alla stipula dell'atto di concessione;

La mancata presentazione dei precitati documenti nei termini stabiliti determinerà la decadenza dell'aggiudicatario e conseguentemente l'apertura della procedura per l'aggiudicazione a favore dell'offerente che segue immediatamente nella graduatoria mentre l'amministrazione incamererà la cauzione riservandosi di qualsiasi altra azione verso il concorrente inadempiente per ogni eventuale responsabilità di ordine amministrativo, civile e penale.
2. La mancata sottoscrizione per accettazione dell'atto di concessione entro il termine stabilito dall'Amministrazione determinerà la decadenza dell'aggiudicatario e l'incameramento della cauzione.

Art. 17 - Modalità di presentazione della domanda

1. I soggetti che intendono partecipare alla procedura di selezione per il rilascio della concessione delle aree demaniali marittime messe a bando dovranno far pervenire la domanda, a pena di esclusione, all'ufficio protocollo del Comune di Tortoli entro e non oltre le ore **13,00** del giorno **15/12/2017**, utilizzando il modello allegato ed in apposito plico secondo le seguenti modalità:
 - a. mediante consegna a mano;
 - b. con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale o di corriere;Non sono ammesse altre modalità di presentazione della domanda diverse da quanto previsto dal bando. Farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo del Comune.
2. L'orario di apertura al pubblico dell'ufficio protocollo è previsto dal lunedì al venerdì dalle 11.00 alle 13.30 e il martedì e giovedì dalle 15.00 alle 17.30; resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, lo stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.
3. Ogni domanda, a pena di esclusione, dovrà avere ad oggetto l'intero lotto messo a bando e pertanto non sono ammesse istanze per porzioni di lotto.
4. Ciascun concorrente non può presentare più di un'offerta. Nel caso di più offerte presentate dallo stesso concorrente sarà presa in considerazione l'offerta protocollata per ultima al protocollo del Comune.
5. Le modalità relative alla presentazione delle offerte sono previste nel disciplinare di gara.
6. L'operatore economico concorrente, a pena di esclusione, entro il termine e nei modi e all'indirizzo indicato deve presentare la propria offerta in lingua italiana o corredata di traduzione giurata.
7. L'offerta è vincolante per il periodo di 180 gg., naturali e consecutivi, decorrenti dalla data di scadenza del termine fissato per la presentazione dell'offerta. L'Amministrazione Comunale potrà chiedere agli offerenti il differimento di tale termine.
8. Mentre con la presentazione dell'offerta l'aggiudicatario è immediatamente obbligato nei confronti dell'Amministrazione Comunale, per quest'ultima il rapporto obbligatorio nascerà solo dopo la stipula della concessione.

Art. 18 - Altre informazioni

1. Saranno esclusi dalla gara i concorrenti che presentino:
 - a. offerte nelle quali si sollevano eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nel bando e nei suoi allegati;
 - b. offerte che sono sottoposte a condizione;
 - c. offerte che sostituiscono, modificano e/o integrano le condizioni previste dal bando;
 - d. offerte incomplete o parziali;
 - e. offerte in diminuzione del canone.
2. Saranno altresì esclusi i concorrenti:
 - a. coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte;
 - b. che hanno omesso di fornire i documenti richiesti ovvero che hanno reso false dichiarazioni. Si rammenta in proposito che la falsità in atti e le dichiarazioni mendaci comportano sanzioni penali ai sensi dell'art. 76 del DPR 445/2000 e costituiscono causa di esclusione dalla partecipazione alla presente gara. In ordine alla veridicità delle dichiarazioni, l'Amministrazione si riserva di procedere anche a campione a verifiche d'ufficio.
3. Si precisa che l'Amministrazione si riserva il diritto di:
 - a. sospendere, reindire o non aggiudicare la gara motivatamente;

- b. non stipulare motivatamente la concessione anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione definitiva.
4. Qualora venga accertata la realizzazione nella presente gara di pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato vietate ai sensi della normativa applicabile ivi inclusi gli art. 81 ss del Trattato CE e la L. 287/90, i soggetti identificati non potranno partecipare a successive procedure di gara indette dall'Amministrazione Comunale ed aventi il medesimo oggetto della presente gara per i successivi 5 anni. Tale circostanza costituirà negligenza grave e mala fede al fine della motivata esclusione dalla partecipazione nelle stesse procedure, anche ai sensi dell'art. 83 comma 5 lett. c) del D.Lgs. 50/2016 e dell'art. 68 RD n. 827/1924. L'Amministrazione Comunale si riserva, altresì, di segnalare all'Autorità Giudiziaria l'eventuale realizzazione nella presente gara di pratiche e/o intese restrittive della concorrenza e del mercato al fine della verifica della sussistenza di eventuali fattispecie penalmente rilevanti, provvedendo a mettere a disposizione di detta autorità qualsiasi documentazione utile in suo possesso.

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

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

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

1. Le offerte saranno aperte, in seduta pubblica, il giorno **20/12/2017** alle ore **9:30** presso l'Area Governo del Territorio Lavori Pubblici, del Comune di Tortoli, in via Garibaldi, 1, 2° 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 Tortoli: www.comuneditortoli.it – sezione bandi di gara.
2. L'organismo responsabile delle procedure di ricorso è il Tribunale Amministrativo Regionale per la Sardegna.

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

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

Art.23 - Norme transitorie

1. L'aggiudicatario, previa concessione rilasciata ai sensi dell'art. 38 Cod.Nav. e art. 35 Reg. Cod. Nav. 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 e delle strutture, o comunque, nel caso in cui sia possibile consentire l'accesso, esso deve avvenire in condizioni di massima sicurezza.
2. Le nuove opere necessarie per l'uso di cui al comma precedente dovranno essere autorizzate da parte dell'Amministrazione Comunale per un periodo non eccedente a 120 gg naturali e consecutivi, intercorrenti fra il 1 giugno ed il 30 settembre, comprensivi delle fasi di allestimento e rimozione delle strutture di fruizione.

Tortoli 20/10/2017

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

