



COMUNE DI GOLFO ARANCI

Provincia della Gallura Nord-Est Sardegna

Via Libertà, 74 - CAP 07020 – PEC: protocollo@pec.comune.golfoaranci.ss.it

Tel. 0789.612900 - Fax 0789.612938

SERVIZIO URBANISTICA/AMBIENTE/SUAPE

BANDO PUBBLICO

**PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN TRATTO DI TERRENO COMUNALE
DESTINATO A ZONA SERVIZI INTERNA AD UN COMPARTO DI LOTTIZZAZIONE GIA’
ATTUATO IN ZONA “F2.04” DEL P.U.C. IN LOCALITA’ SOS ARANZOS**

Ente che pubblica l’avviso

Comune di Golfo Aranci (SS) Via Libertà n. 74

Codice fiscale 00337180905

Tel. 0789/612900

Mail servizio.protocollo@comune.golfoaranci.ss.it

P.E.C protocollo@pec.comune.golfoaranci.ss.it

Sito internet: www.comune.golfoaranci.ss.it

Art. 1 – Oggetto

Il Comune di Golfo Aranci, in qualità di proprietario, indice una procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in concessione d'uso per 20 anni di un'area di suolo comunale sita in località Sos Aranzos, fronte mare, in prossimità dell'arenile antistante, identificata al N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 915, subalterno 2, avente superficie complessiva di circa 24.148,00 mq, come da elaborati planimetrici allegati.

Art. 2 – Finalità della concessione

La concessione persegue obiettivi di mantenimento e di valorizzazione di un terreno in coerenza con il ruolo strategico del litorale comunale; pertanto ha come finalità la realizzazione in sito d'interventi di riqualificazione funzionale e paesaggistica del bene oggetto di cessione, anche per il potenziamento dell'economia locale e dei flussi turistici, nel rispetto della servitù pubblica di passaggio pedonale verso l'arenile e del carattere turistico-balneare dell'area; potranno eventualmente realizzarsi modeste strutture amovibili, precarie e temporanee a supporto della balneazione e dell'utenza turistico/balneare in conformità delle specifiche norme urbanistiche e paesaggistiche al momento vigenti e nel rispetto di eventuali ulteriori vincoli preesistenti; **tali interventi sono comunque subordinati all'acquisizione di pareri, sulla base della tipologia progettuale, da parte di enti terzi del cui eventuale diniego non risponde l'intestata amministrazione.**

Il terreno è privo di allacci o utenze idriche ed elettriche e sul medesimo non insistono fabbricati; il bene è concesso nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

In ogni caso dovranno essere garantite:

1. La riqualificazione estetica, ambientale e funzionale dell'area.

2. La libera accessibilità alla spiaggia mediante servitù pubblica di passaggio.
 3. La valorizzazione della fruizione dell'arenile, con particolare attenzione a:
 - o accessibilità universale;
 - o servizi alla balneazione;
 - o miglioramento del decoro e della vivibilità degli spazi costieri;
 - o mantenimento in buono stato ed in condizioni efficienti del sito in oggetto;
 - o fornitura di nuovi ed ulteriori servizi agli utenti balneari in genere nelle immediate vicinanze;
 - o rivitalizzazione del tessuto locale in termini economici, sociali ed ambientali;
 - o migliore utilizzazione degli spazi pubblici argomentati.
 4. Le condizioni per consentire la riqualificazione a fini turistici dell'area standard di proprietà comunale in ambito di Piano di Lottizzazione attuato e completato nel comparto "F2.04" dell'attuale P.U.C., in zona antistante l'arenile di Sos Aranzos, identificata al N.C.E.U. al Foglio 18 Mappale 915, subalterno 2 ed avente superficie complessiva di circa 24.148,00 metri quadrati.
 5. L'adozione di soluzioni compatibili con i vincoli paesaggistici e costieri tipici del territorio di Golfo Aranci.
 6. I soggetti interessati, qualora intendessero verificare lo stato dei luoghi, potranno eseguire un sopralluogo previa richiesta di appuntamento all'indirizzo protocollo@pec.comune.golfoaranci.ss.it indicando come destinatario della comunicazione il Geom. Giuseppe Santino Pellegrino.
-

Art. 3 – Durata della concessione

La durata della concessione è di 20 (venti) anni, decorrenti dalla data di stipula. Le opere **non amovibili** restano, allo scadere della concessione, acquisite al patrimonio comunale, il quale potrà chiedere a proprio insindacabile giudizio il ripristino dei luoghi così come si trovavano alla data di consegna.

Art. 4 – Requisiti di partecipazione

1. Potranno partecipare alla presente procedura ed alla successiva procedura di assegnazione, i soggetti di cui all'art. 65 del D. Lgs. 31/03/2023, n. 36 che risultino essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti di ordine generale:
 - a) insussistenza delle cause di esclusione dalle procedure di gara di cui agli articoli da 94 a 98 del D. Lgs. 31/03/2023, n. 36;
 - b) assenza delle condizioni che determinano il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione, compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 14 del Dlgs. n. 81/2008;
 - c) assenza di cause ostative all'accesso e all'esercizio di attività commerciali di vendita e/o somministrazione ex art. 71 del D.lgs. n. 59/2010 (Attuazione direttiva 2006/123/CEE relativa ai servizi nel mercato interno);
 - d) assenza delle cause di divieto, decadenza o sospensione di cui all'art. 67 del D. Lgs n. 159/2011 e ss.mm.ii. in materia di antimafia;
 - e) essere in regola con il pagamento di canoni concessori e/o addizionali regionali relativi ad altre eventuali aree pubbliche e/o demaniali marittime e/o indennizzi per eventuali occupazioni abusive di aree demaniali marittime;
 - f) non avvalersi dei piani individuali di emersione del lavoro irregolare previsti dalla L. n. 383 del 18/10/2001, oppure che l'impresa si è avvalsa dei piani individuali di emersione, ma che il periodo di emersione si è concluso;
 - g) in caso di società, essere in regola con le norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (L. n. 68 del 12/3/99), ovvero che l'impresa non è tenuta al rispetto delle norme che

disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, avendo alle dipendenze un numero di lavoratori inferiore a 15, ovvero che l'impresa, avendo alle dipendenze un numero di lavoratori compreso tra 15 e 35 e non avendo proceduto, successivamente al 18/1/2000, ad assunzioni che abbiano incrementato l'organico, non è attualmente obbligata a presentare il prospetto informativo di cui all'art. 9 co. 6 della L. n. 68/99.

2. I soggetti che intenderanno partecipare devono dichiarare di essere in possesso, a pena di esclusione, dei seguenti requisiti di idoneità professionale e capacità tecnica:
 - a) essere iscritti, ovvero impegnarsi ad iscriversi allegando apposita dichiarazione, alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura per l'esercizio di attività attinenti al turismo, alla balneazione, ai servizi di alloggio e ristorazione.
 3. I candidati attestano il possesso dei requisiti sopra specificati mediante la dichiarazione sostitutiva resa in conformità alle previsioni degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445 del 28/12/2000 e nella consapevolezza delle sanzioni penali previste dall'art. 76 del medesimo D.P.R. n. 445/2000 per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci.
 4. È fatto divieto ai concorrenti di partecipare alla gara in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario di concorrenti ovvero di partecipare alla gara anche in forma individuale, qualora abbiano partecipato in altro raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario per il medesimo chiosco.
-

Art. 5 – Presentazione istanze e documentazione a corredo

1. Le istanze di partecipazione e relativi plichi allegati dovranno essere presentate esclusivamente in modalità:
 - a) cartacea all'Ufficio Protocollo del Comune di Golfo Aranci, Via Libertà n. 74, negli orari di apertura al pubblico;
 - b) servizio postale o corriere.
2. Il recapito tramite servizio postale rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse alla destinazione sopra indicata in tempo utile. Non saranno considerate valide le istanze che perverranno al succitato Ufficio oltre il termine sotto indicato: farà fede della data e ora di arrivo esclusivamente la ricevuta dell'Ufficio Protocollo.
3. Le comunicazioni **dovranno pervenire entro le ore 12:00 del giorno 11/05/2026**; quelle pervenute oltre il termine suddetto non produrranno alcun effetto e saranno considerate irricevibili.
4. Per presentare l'istanza sarà necessario utilizzare esclusivamente la modulistica allegata, scaricabile dal sito istituzionale del Comune di Golfo Aranci.
5. A pena di nullità, l'istanza dovrà essere regolarmente sottoscritta dal titolare dell'impresa.
6. Non potranno essere accolte le istanze:
 - a) predisposte su modelli difformi da quelli allegati al presente bando;
 - b) predisposte in maniera incompleta e/o non conforme alle disposizioni di Legge e del presente avviso (fatta salva la possibilità di integrare documentazione o dare chiarimenti, ove possibile, su richiesta del competente Ufficio);
 - c) non sottoscritte dal soggetto richiedente.

L'istanza di partecipazione, formulata tenendo presente i criteri di valutazione di cui al successivo art. 7, dovrà essere inserita in una Busta, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente a sua volta anche i tre Plichi di seguito elencati, anch'essi sigillati e controfirmati sui lembi di chiusura, che prevedono:

Plico identificato con la lettera A) contenente l'Offerta Economica formata da:

- Lettera su carta intestata della ditta, debitamente firmata, recante in cifre e lettere l'importo offerto in rialzo rispetto all'importo a base di gara €. 120.740,00 (euro centoventimilasettecentoquaranta/00) annui;

Plico identificato con la lettera B) contenente il Progetto di Riqualficazione formato da:

- relazione tecnica (max 10 pagine dattiloscritte, di 32 righe cadauna, utilizzando carattere “12”);
- planimetrie e rendering riferiti alla sistemazione delle aree oggetto di concessione con eventuali opere amovibili, precarie e temporanee, ove consentite;
- rappresentazione grafica e relazionale delle modalità di integrazione (mitigazione) degli interventi nel paesaggio costiero di Golfo Aranci;
- materiali coerenti con il contesto marino (preferibilmente legno, colori naturali, soluzioni a basso impatto);
- piano di manutenzione;
- cronoprogramma dei lavori.

Plico identificato con la lettera C) contenente la Proposta Migliorativa per la Fruizione dell’Arenile formata da:

- studio ed elaborati progettuali riportanti i servizi per residenti e turisti;
- studio ed elaborati progettuali per l’accessibilità per persone con mobilità ridotta;
- studio ed elaborati progettuali contenenti i percorsi o passerelle eco-compatibili;
- studio ed elaborati progettuali riportanti gli spazi per attività sportive e/o ricreative;
- studio ed elaborati contenenti le soluzioni di tutela ambientale (raccolta differenziata, sistemi anti-dispersione plastica, illuminazione a basso impatto).

La busta contenente la richiesta dovrà essere sigillata ed indicare all’esterno, oltre al nome e all’indirizzo dell’aspirante concessionario, la dicitura “Contiene richiesta di partecipazione all’avviso per l’affidamento in concessione di un tratto di terreno comunale destinato a zona servizi interna ad un comparto di lottizzazione già attuato in zona “F2.04” del P.U.C. in Località Sos Aranzos”.

Art. 6 – Obblighi del concessionario

Il concessionario dovrà:

1. mantenere **sempre libera e percorribile** la servitù pubblica di passaggio verso l’arenile;
2. curare la manutenzione integrale dell’area e delle opere realizzate;
3. rispettare i vincoli paesaggistici e acquisire le relative autorizzazioni presso gli enti competenti (Soprintendenza, Regione Sardegna, ecc.);
4. non installare opere o attrezzature che ostacolino la fruizione pubblica della spiaggia;
5. assicurare il funzionamento dei servizi dichiarati in sede di offerta;
6. mantenere il decoro dell’area, in linea con l’immagine turistico-balneare di Golfo Aranci.

Art. 7 – Criteri di valutazione

L’aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell’**offerta economicamente più vantaggiosa con la valutazione delle istanze sulla base dei seguenti criteri:**

Criterio	Punteggio max
Offerta economica in aumento (canone annuo)	30 punti I punteggi verranno assegnati sulla base della seguente formula:

	$V_n = (P_n/P_{max}) \times 30$ (con troncamento alla seconda cifra decimale) dove: V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente; P_n = offerta del concorrente n-esimo P_{max} = offerta massima proposta
Qualità del progetto turistico/balneare	30 punti suddivisi come di seguito:
coerenza del progetto con la vocazione turistica del territorio	Max 11 punti (a discrezione commissione)
qualità architettonica di eventuali strutture a supporto della balneazione e dell'utenza turistico/balneare (integrazione ambientale e paesaggistica)	Max 11 punti (a discrezione commissione)
innovazioni di servizi (digitali, informativi, zone di ricarica telefonica, PC, colonnine per ricarica bici/moto/auto elettriche)	Max 8 punti (a discrezione commissione)
Tutela ambientale e sostenibilità	20 punti suddivisi come di seguito:
utilizzo di materiali eco compatibili e sistemi di risparmio idrico/energetico	Max 7 punti (a discrezione commissione)
gestione dei rifiuti e riduzione della plastica	Max 7 punti (a discrezione commissione)
tutela delle dune, della vegetazione e del sistema costiero	Max 6 punti (a discrezione commissione)
Accessibilità ed inclusione	20 punti suddivisi come di seguito:
accesso per persone disabili	Max 11 punti (a discrezione commissione)
facilitazione accesso mezzi di soccorso	Max 9 punti (a discrezione commissione)
TOTALE	100 punti

Art. 8 – Apertura delle buste ed aggiudicazione

L'apertura delle buste e la valutazione delle proposte pervenute è prevista il giorno 14/05/2026 alle ore 08:30 presso la sede comunale in Golfo Aranci, Via Libertà 74, ufficio urbanistica.

Tutti gli atti riguardanti la gara, dall'apertura dei plichi fino alla redazione della graduatoria finale da sottoporre all'approvazione dell'organo competente, saranno effettuati dalla Commissione appositamente nominata. La procedura selettiva si svolgerà con le seguenti modalità:

In seduta pubblica la Commissione:

- verifica l'integrità e la conformità dei plichi pervenuti e l'ammissibilità degli stessi in base al rispetto dei termini temporali stabiliti nel presente avviso
- verifica la presenza dell'istanza di partecipazione e dei tre plichi A), B) e C)
- procede all'apertura dei plichi B e C solo per verificare la presenza del progetto e della proposta migliorativa.

In successiva seduta non pubblica, la Commissione procede:

- alla valutazione del "Progetto di Riqualificazione" assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al precedente articolo 7 del presente avviso tenendo conto del cronoprogramma e degli interventi proposti nel progetto;

□ alla valutazione della “Proposta Migliorativa per la Fruizione dell’Arenile” assegnando i punteggi secondo i criteri di cui al precedente articolo 7 del presente avviso tenendo conto del cronoprogramma e degli interventi proposti nel progetto;

Successivamente, in seduta pubblica (comunicata con avviso sull’albo pretorio e PEC agli istanti), la Commissione procede alla lettura dei punteggi assegnati ad ogni partecipante e all’apertura del plico A: “Offerta economica”, assegnando i punti secondo quanto indicato all’art. 7 che precede, predisponendo quindi la relativa graduatoria provvisoria.

Nelle sedute pubbliche è ammessa la presenza dei richiedenti o loro delegati in forma scritta; in caso di persone giuridiche tramite legale rappresentante o suo delegato in forma scritta che verrà identificato dalla Commissione prima dell’inizio della seduta.

Il Comune di Golfo Aranci si riserva la facoltà di:

- non procedere all’aggiudicazione;
- richiedere integrazioni tecniche;
- subordinare l’avvio dei lavori all’ottenimento delle autorizzazioni paesaggistiche e demaniali per eventuali opere compatibilmente con la destinazione di zona e le vigenti normative di settore.

Risulterà aggiudicatario il proponente che avrà conseguito il punteggio complessivo massimo ottenuto dalla somma dei punteggi riferiti al progetto di utilizzazione e valorizzazione, al soggetto proponente, nonché all’offerta economica. In caso di punteggio complessivo uguale gli interessati verranno invitati a fornire un’ulteriore offerta economica migliorativa e l’affidamento verrà effettuata a favore del concorrente che avrà offerto l’aumento maggiore rispetto al canone base. Nel caso che anche il rialzo economico risulti uguale, gli interessati verranno invitati a fornire un’ulteriore offerta economica migliorativa e l’affidamento verrà effettuato a favore del concorrente che avrà offerto l’aumento maggiore rispetto al canone base.

L’aggiudicazione potrà avvenire anche in presenza di una sola offerta, purché sia conforme al minimo dei requisiti richiesti.

L’Ente concedente, qualora nessun progetto-proposta raggiunga, a giudizio della Commissione, gli obiettivi prefissati dal presente avviso, non procederà ad alcuna assegnazione senza che il soggetto primo classificato possa vantare diritti a risarcimento danni neppure per responsabilità di natura precontrattuale a carico del Comune di Golfo Aranci. La decisione dell’Ente concedente è insindacabile.

Art. 9 - Controllo sulla veridicità delle autocertificazioni

1. L’Amministrazione, ai sensi dell’art. 71 del D.P.R. 445/2000, potrà procedere all’effettuazione di idonei controlli, anche a campione, sulla veridicità delle dichiarazioni rese nella presente procedura.
2. Nel caso in cui, a seguito dei controlli, si verifichi l’assenza dei requisiti necessari o in presenza di false dichiarazioni il dichiarante stesso verrà escluso dalla presente procedura ed escluso, in caso di partecipazione, da quella successiva per l’affidamento in concessione dei chioschi stessi.

Art. 10 – Stipula del contratto

Il contratto di concessione sarà stipulato entro **60 giorni** dall’aggiudicazione definitiva. Il concessionario dovrà presentare:

- cauzione definitiva pari al 5% del valore della concessione ventennale;
- polizza RC verso terzi per almeno 500.000 Euro. Se la polizza non avrà durata pari al periodo della concessione, al momento della scadenza della polizza, dovrà essere presentato all'Ente concedente copia della quietanza di pagamento per il periodo successivo, avendo cura da parte del concessionario di garantire sempre la copertura assicurativa;
- cronoprogramma definitivo approvato dagli uffici comunali.

Il contratto sarà stipulato sotto forma di atto pubblico amministrativo con diritti di rogito pari ad € 4.966,80 (salvo ricalcolo sull'importo effettivo di concessione), oltre imposta di registro e di bollo.

Art. 11 – Penali e revoca

La concessione può essere revocata in caso di:

- mancata realizzazione delle opere previste nel progetto di riqualificazione;
 - ostacolo o limitazione al passaggio pubblico verso la spiaggia;
 - violazioni gravi del decoro o dei vincoli paesaggistici;
 - mancato pagamento del canone per un periodo superiore ai 6 mesi dalla scadenza.
-

Art. 12 - Responsabile del procedimento e informazioni

Il Responsabile Unico del Procedimento è il Geom. Giuseppe Santino Pellegrino.

Il presente Avviso ed i relativi allegati sono pubblicati sul sito istituzionale del Comune.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni contenute nel D. Lgs. n. 196/2003 e nel GDPR Reg. UE 2016/679 per finalità unicamente connesse alla procedura in essere.

Per ulteriori informazioni gli interessati possono rivolgersi all'ufficio SUAPE del Comune di Golfo Aranci, Via Libertà n. 74 - tel. 0789/612908 - 612929 dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 13.00.

Il presente avviso è disponibile anche sul sito Internet www.comune.golfoaranci.ss.it

Costituiscono allegati al presente bando:

- A. Fac simile istanza di concessione;
- B. Elaborati grafici e documenti attinenti all'area oggetto di concessione.
- C. Bozza contratto per la concessione.

Il Responsabile del Servizio
Urbanistica/Ambiente/SUAPE
Geom. Giuseppe Santino Pellegrino