



# COMUNE DI SAN VERO MILIS

Provincia di Oristano

Via Eleonora D'Arborea n. 5 – C.a.p. 09070 – P.I.: 00068380955

Tel. 0783.460110

protocollo@pec.comune.sanveromilis.or.it

---

## AVVISO PUBBLICO DI MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

per l'affidamento in concessione della riqualificazione e gestione del campeggio comunale "Sa Mesa Longa"

Il Segretario Comunale, in qualità di Responsabile del Procedimento:

- visto il D.Lgs. 31 marzo 2023, n. 36 (Nuovo Codice dei Contratti Pubblici);
- visto il Regolamento comunale per l'esercizio degli usi civici approvato con deliberazione C.C. n. 3/2018;
- vista la deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 30/03/2026 esecutiva ai sensi di legge, con cui si dispone l'attivazione della presente procedura;
- visto il Decreto del Sindaco n. 4 del 16/04/2026 con la quale viene attribuito l'incarico per lo svolgimento delle procedure per l'affidamento della gestione dell'area campeggio, ubicata su area ad uso civico, in località "Sa Mesa Longa" al Segretario comunale dott. Alessandro Murana, in applicazione della Deliberazione della Giunta Comunale n. 30 del 30.03.2026;
- Vista la propria Determinazione n. 226 del 05.05.2026, relativa alla approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse finalizzato all'individuazione di operatori economici interessati alla successiva procedura di affidamento in concessione della riqualificazione e gestione del campeggio comunale in località "Sa Mesa Longa" e dei relativi allegati;

### RENDE NOTO

che il Comune di San Vero Milis intende individuare soggetti interessati, qualificati ai sensi del Regolamento sugli usi civici, da invitare a successiva gara per l'affidamento in concessione della gestione del campeggio comunale "Sa Mesa Longa", censito al Foglio 24, mappale 628, avente una superficie di mq: 50.581, comprensiva della riqualificazione funzionale dell'area e delle strutture esistenti. La procedura di selezione sarà articolata in due fasi come di seguito descritto.

#### **ART. 1 - Oggetto e finalità della concessione**

L'Amministrazione Comunale intende affidare in concessione a terzi la gestione del campeggio comunale denominato "Sa Mesa Longa", includendo l'esecuzione degli interventi necessari alla sua riqualificazione e messa in funzione. La concessione avrà una durata di 20 anni al fine di garantire il recupero degli investimenti da parte del concessionario.

Finalità del progetto: riattivare e valorizzare l'area campeggio, attualmente non operativa, attraverso interventi di adeguamento infrastrutturale e gestionale coerenti con la tutela ambientale e l'uso civico del bene, per promuovere lo sviluppo turistico sostenibile del territorio. L'affidamento in concessione avverrà nel rispetto della normativa sui contratti pubblici e del Regolamento comunale sugli usi civici, assicurando la massima trasparenza, imparzialità e parità di condizioni tra i partecipanti.

## **ART. 2 - Descrizione dell'area "Sa Mesa Longa"**

Il campeggio comunale "Sa Mesa Longa" è situato in zona costiera nel territorio di San Vero Milis, a ridosso della spiaggia di Sa Mesa Longa, tra le località marine di Mandriola e Su Pallosu. L'area si estende per circa 5 ettari su terreno di proprietà comunale gravato da uso civico, in un contesto ambientale di pregio paesaggistico.

Nell'area sono presenti alcune strutture edilizie realizzate in passato (servizi igienici e fabbricati destinati all'accoglienza) allo stato grezzo/incompleto e attualmente in disuso. Sono parzialmente presenti predisposizioni per impianti idrico-fognari ed elettrici. L'area risulta recintata e provvista di accesso carrabile; non sono attualmente operativi servizi per il soggiorno di turisti o camperisti. Si evidenzia che il campeggio non è mai entrato in funzione e necessita di interventi significativi di riqualificazione e completamento delle infrastrutture (allestimento di piazzole per tende/camper o bungalow, realizzazione/rifacimento di servizi igienici, reception, eventuali punti di ristoro ad uso dei campeggiatori, ecc.).

Vincoli e destinazione d'uso: l'area in oggetto è gravata da uso civico, pertanto inalienabile e destinata a finalità di interesse collettivo secondo le norme vigenti. Dal punto di vista urbanistico, il sito è destinato a struttura ricettiva all'aria aperta (campeggio) secondo gli strumenti urbanistici comunali vigenti. Sono presenti vincoli paesaggistici e ambientali: l'area ricade nella fascia costiera sottoposta a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e del Piano Paesaggistico Regionale; inoltre è situata in prossimità di zone umide di elevato interesse naturalistico (Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale del Sinis). Qualsiasi intervento di carattere edilizio o impiantistico dovrà pertanto ottenere le prescritte autorizzazioni ambientali e paesaggistiche e rispettare la normativa di settore (vincoli idrogeologici, fasce di rispetto dal demanio marittimo, etc.).

## **ART. 3 - Soggetti ammessi e requisiti di partecipazione**

Alla Fase 1 (Manifestazione di interesse) sono ammessi a partecipare esclusivamente i soggetti legittimati dal Regolamento comunale sugli usi civici, ed in particolare:

- Persone fisiche maggiorenni, residenti nel Comune di San Vero Milis, titolari dei diritti di uso civico in qualità di membri della collettività residente.
- Imprese, associazioni, cooperative o altre forme societarie costituite o costituende, composte da soggetti aventi i requisiti di cui al punto precedente. In caso di società già costituite, sede legale e operativa devono essere nel Comune di San Vero Milis e i soci/amministratori devono possedere i requisiti di residenza. In caso di raggruppamenti non ancora costituiti formalmente, la manifestazione di interesse deve essere presentata congiuntamente dai soggetti promotori, i quali in caso di affidamento dovranno costituire idonea forma giuridica.

Requisiti generali: tutti i partecipanti, sia persone fisiche che giuridiche, dovranno dichiarare l'assenza delle cause di esclusione previste dall'art. 94 del D.Lgs. 36/2023 (requisiti di ordine generale per contrarre con la Pubblica Amministrazione: inesistenza di condanne penali gravi, procedure concorsuali, violazioni fiscali o contributive gravi, interdizioni a contrarre, etc.) nonché il rispetto di tutte le condizioni di legge per poter stipulare contratti pubblici. I partecipanti dovranno inoltre essere in regola con gli obblighi contributivi e assicurativi e, se già operatori economici, iscritti al relativo registro (es. Registro delle Imprese per attività corrispondenti a quella oggetto della concessione).

La partecipazione alla presente manifestazione di interesse è riservata ai soggetti che possiedono i requisiti legati alla residenza e agli usi civici sopra indicati, in ottemperanza al Regolamento comunale vigente in materia. Eventuali candidature presentate da soggetti non aventi tali requisiti saranno escluse e non ammesse alla fase successiva.

#### **ART. 4 - Modalità e termini di presentazione della manifestazione di interesse (Fase 1)**

Durata della Fase 1: la presente fase esplorativa ha carattere strettamente preliminare e si svolgerà nei 15 giorni successivi alla pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio online del Comune di San Vero Milis. Le manifestazioni di interesse dovranno pertanto pervenire entro e non oltre le ore 12:00 del giorno 20/05/2026 (15° giorno dalla pubblicazione) secondo le modalità di seguito descritte.

Presentazione delle candidature: i soggetti interessati dovranno far pervenire la propria manifestazione di interesse esclusivamente a mezzo di Posta Elettronica Certificata (PEC) al seguente indirizzo: protocollo@pec.comune.sanveromilis.or.it. Nell'oggetto della PEC andrà indicata la dicitura: *"Manifestazione di interesse – Gestione Campeggio Sa Mesa Longa"*. Il messaggio PEC dovrà pervenire entro il termine perentorio sopra indicato; non saranno accettate candidature trasmesse con altri mezzi (email, fax, posta ordinaria, consegna a mano) né quelle inviate a caselle di posta elettronica non certificate. Farà fede la data e l'ora di ricezione attestata dal server PEC del Comune.

Documentazione da presentare (Fase 1): ai fini della candidatura, non è richiesta in questa fase la presentazione di un progetto tecnico né di un'offerta economica o di un piano d'impresa dettagliato. I candidati dovranno trasmettere unicamente i seguenti documenti minimi necessari all'Amministrazione per l'individuazione dei soggetti interessati:

- Istanza di manifestazione di interesse, redatta secondo il modello Allegato "A" (disponibile sul sito istituzionale del Comune), compilata in ogni sua parte e sottoscritta dal candidato (o dal legale rappresentante, se trattasi di soggetto collettivo). Nell'istanza il candidato dovrà dichiarare: i propri dati identificativi (nome, cognome, data di nascita, residenza, eventuale ragione sociale e sede legale se persona giuridica), il possesso di tutti i requisiti soggettivi richiesti dal presente avviso (come da sezione precedente), e la volontà di partecipare alla successiva procedura negoziata per l'affidamento della concessione.
- Dichiarazioni sostitutive ai sensi del D.P.R. 445/2000 attestanti il possesso dei requisiti generali di cui all'art. 94 D.Lgs. 36/2023 (assenza cause di esclusione) e di ogni altro requisito richiesto dalla legge per contrarre con la P.A. Tali dichiarazioni sono incluse nell'Allegato "A" oppure possono essere rese in documento a parte sottoscritto digitalmente.
- Copia di un documento di identità in corso di validità del sottoscrittore dell'istanza (in caso di firma digitale questa può non essere necessaria, ma è comunque consigliato allegarla per completezza).
- Eventuale documentazione aggiuntiva facoltativa ritenuta utile dal proponente per descrivere il profilo dell'operatore (es.: curriculum professionale del candidato o dei soci, attestati di esperienze nel settore turistico-ricettivo, ecc.). Attenzione: eventuali documenti descrittivi dovranno avere natura puramente informativa; non è consentito allegare proposte progettuali né offerte economiche in questa fase, pena esclusione.

Non saranno prese in considerazione istanze incomplete, non conformi ai requisiti sopra elencati o pervenute oltre il termine stabilito. Ciascun candidato potrà inviare una sola manifestazione di interesse. In caso di più soggetti che intendano candidarsi congiuntamente (es. costituenda società/associazione), dovrà essere presentata un'istanza unica, sottoscritta da tutti i soggetti proponenti con indicazione dell'eventuale capofila referente.

Esito della Fase 1: la presente manifestazione di interesse ha scopo esplorativo e non vincola in alcun modo l'Amministrazione comunale né costituisce proposta contrattuale. Non verrà formulata alcuna graduatoria di merito nella Fase 1: tutti i soggetti che avranno presentato candidatura conforme ai requisiti richiesti saranno semplicemente inseriti in un elenco di operatori qualificati da invitare alla fase successiva. L'Amministrazione si riserva un breve periodo istruttorio successivo alla scadenza del

termine di presentazione, per la verifica formale delle istanze pervenute e dei requisiti dichiarati. Al termine della Fase 1, anche in presenza di una sola candidatura valida, il Comune di San Vero Milis darà comunque avvio alla Fase 2 come di seguito descritta. In caso di nessuna candidatura pervenuta, o qualora nessun candidato soddisfi i requisiti richiesti, la procedura verrà dichiarata deserta; l'Amministrazione si riserva in tal caso la facoltà di avviare successivamente una nuova procedura di selezione.

#### **ART. 5 - Fase 2: Procedura negoziata su invito per la selezione del concessionario**

La Fase 2 verrà attivata immediatamente dopo la conclusione della Fase 1 ed è finalizzata all'individuazione, tra i candidati selezionati, del soggetto al quale affidare in concessione la riqualificazione e la gestione del campeggio "Sa Mesa Longa".

La Fase 2 si configurerà come procedura negoziata senza pubblicazione di bando, ai sensi della normativa vigente in materia di contratti pubblici, da espletarsi integralmente in modalità telematica sulla piattaforma SardegnaCAT, mediante apposita Richiesta di Offerta (RDO/RdO).

L'invito a presentare offerta sarà rivolto, tramite la medesima piattaforma, esclusivamente ai soggetti che avranno presentato manifestazione di interesse valida nella Fase 1 e che risulteranno in possesso dei requisiti richiesti, nonché regolarmente registrati e abilitati al sistema secondo le modalità tecniche previste dalla piattaforma.

La lettera di invito sarà trasmessa e resa disponibile nell'ambito della RDO attivata su SardegnaCAT

Nella Fase 2 ai concorrenti invitati sarà richiesto di predisporre e presentare, entro il termine che verrà stabilito nell'invito (indicativamente 30 giorni dall'invito), la seguente documentazione:

1. **Piano di impresa** (*business plan*): un documento descrittivo e numerico che illustri l'idea imprenditoriale per la gestione del campeggio, sviluppato secondo gli indirizzi e i criteri indicati. Il piano dovrà evidenziare la sostenibilità economico-finanziaria della proposta e la coerenza con le finalità pubbliche dell'iniziativa. In particolare dovrà contenere, a titolo esemplificativo: il modello di gestione previsto (tipologia di servizi offerti ai turisti, periodo di apertura annuale, tariffe previste, strategie di promozione turistica), il piano degli investimenti per la riqualificazione iniziale (opere da realizzare, costi stimati), il cronoprogramma degli interventi, il piano economico-finanziario pluriennale della gestione (stima dei ricavi e dei costi di gestione per l'intera durata della concessione), nonché eventuali ulteriori progettualità di valore aggiunto (es. iniziative di valorizzazione ambientale, coinvolgimento della comunità locale, ecc.).
2. **Proposta tecnico-progettuale di riqualificazione e gestione**: un documento (corredato da elaborati tecnici di massima, schizzi planimetrici, descrizioni tecniche) che illustri le soluzioni progettuali e gestionali proposte per riqualificare l'area campeggio e renderla funzionale. Dovranno essere indicati e descritti: gli interventi edilizi e impiantistici che il proponente intende effettuare (es. ristrutturazione o ricostruzione dei fabbricati esistenti, installazione di bungalow o case mobili, realizzazione di piazzole per tende e camper, sistemazione di viabilità interna e parcheggi, predisposizione di allacci a reti idriche-fognarie-elettriche, realizzazione di servizi comuni quali blocchi sanitari, area accoglienza/reception, eventuale area bar-ristoro per campeggiatori, sistemi di smaltimento rifiuti, illuminazione, sicurezza antincendio, ecc.), con riguardo al rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici (uso di materiali eco-compatibili, soluzioni a basso impatto, mitigazione visiva, ecc.). La proposta dovrà anche illustrare come il candidato intende garantire la gestione e manutenzione ordinaria dell'area e delle strutture durante la concessione (pulizia, sorveglianza, cura delle eventuali aree verdi interne, manutenzione impianti e manufatti) e quali miglioramenti qualitativi apporterà al servizio (es.

standard di accoglienza, eventuali servizi aggiuntivi per i turisti, integrazione con il contesto ambientale e culturale locale). Si precisa che la proposta progettuale potrà essere di livello preliminare; il soggetto aggiudicatario dovrà successivamente sviluppare i progetti esecutivi e ottenere tutte le autorizzazioni necessarie a propria cura e spese.

3. **Offerta economica:** consistente nell'indicazione di un canone concessorio annuo che il concorrente si impegna a corrispondere al Comune di San Vero Milis per l'utilizzo dell'area e delle strutture del campeggio, al netto di IVA. L'offerta economica potrà anche prevedere, se richiesto, la quantificazione di eventuali ulteriori vantaggi economici per l'ente (es. percentuale su fatturato, opere aggiuntive, ecc.). Il canone a base d'asta (minimo) e le modalità di rivalutazione/adeguamento dello stesso nel tempo saranno specificati nella lettera di invito. Saranno ritenute valide solo offerte in aumento rispetto al canone minimo stabilito.

**Valutazione e aggiudicazione:** le offerte pervenute nella Fase 2 saranno esaminate da un'apposita Commissione giudicatrice nominata dal Comune, la quale attribuirà un punteggio a ciascuna offerta sulla base dei criteri indicati nella lettera di invito (ad esempio: qualità e fattibilità del piano d'impresa, valore tecnico e sostenibilità ambientale della proposta progettuale, importo del canone offerto, ecc.). L'aggiudicazione avverrà secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, determinata dal migliore equilibrio tra qualità tecnica e valore economico. All'esito della valutazione, il concorrente che avrà totalizzato il punteggio complessivo più alto sarà proposto come aggiudicatario della concessione. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente. In caso di parità di punteggio fra due o più offerte, si potrà procedere ad una fase di rilancio migliorativo oppure si darà preferenza al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto nella parte tecnica. L'aggiudicazione definitiva rimarrà comunque subordinata alle verifiche di legge sul possesso dei requisiti e alla formale approvazione degli atti da parte degli organi competenti.

**Obblighi del concessionario:** il soggetto aggiudicatario della Fase 2, all'atto della stipula del contratto di concessione, dovrà impegnarsi a:

- a. eseguire a propria cura e spese la progettazione, l'acquisizione di tutte le autorizzazioni funzionali all'apertura del campeggio e tutti gli interventi di riqualificazione proposti;
- b. gestire il campeggio a proprio rischio secondo quanto offerto;
- c. mantenere in efficienza l'area e le strutture per tutta la durata contrattuale;
- d. rispettare gli standard di qualità e servizio promessi;
- e. garantire la fruibilità pubblica secondo gli orari e le modalità concordate;
- f. osservare tutte le ulteriori clausole che saranno previste nel contratto (es. stipula di polizze assicurative, divieti di sub-concessione non autorizzata, possibilità di risoluzione in caso di inadempimento, ecc.).

#### **ART. 6 - Disposizioni finali e tutela della parità di trattamento**

- **Nessun diritto acquisito:** la presente manifestazione di interesse (Fase 1) non costituisce proposta contrattuale né obbligo a contrarre da parte del Comune. Essa ha esclusivamente scopo conoscitivo e non impegna in alcun modo l'Amministrazione verso i soggetti partecipanti. La partecipazione alla Fase 1 non genera alcun diritto di preferenza o altro titolo di vantaggio rispetto alla successiva gara, né dà diritto ad alcun rimborso spese o indennizzo per costi sostenuti. L'Amministrazione si riserva la facoltà di interrompere o annullare in qualsiasi momento la procedura avviata, per motivi di pubblico interesse o sopravvenuti impedimenti normativi/amministrativi, senza che i candidati possano avanzare pretese.

- **Parità di trattamento:** il Comune di San Vero Milis garantisce sin d'ora che, nello svolgimento dell'intera procedura, saranno assicurati la parità di condizioni tra tutti i concorrenti invitati, la trasparenza delle operazioni di selezione e la piena applicazione della normativa in materia di contratti pubblici. Eventuali richieste di chiarimento o informazioni aggiuntive potranno essere presentate via PEC (all'indirizzo indicato per la candidatura) entro e non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine di presentazione delle manifestazioni di interesse. Le risposte a quesiti di interesse generale saranno pubblicate in forma anonima sul sito istituzionale, nella sezione "Amministrazione Trasparente – Bandi di gara e contratti".
- **Trattamento dei dati personali:** ai sensi del Regolamento UE 2016/679 (GDPR) e del D.Lgs. 196/2003 come novellato, i dati personali forniti dai candidati saranno raccolti e trattati dal Comune di San Vero Milis esclusivamente per le finalità connesse alla presente procedura comparativa. Il conferimento di tali dati è obbligatorio ai fini della partecipazione; il rifiuto di fornire i dati richiesti comporterà l'esclusione dalla procedura. I candidati godono dei diritti previsti dagli articoli 15-22 del GDPR, tra cui il diritto di accesso, rettifica, opposizione al trattamento nei casi consentiti, ecc. Titolare del trattamento è il Comune di San Vero Milis, contattabile per le istanze in materia di privacy all'indirizzo email istituzionale. Responsabile del procedimento, per gli aspetti inerenti l'accesso agli atti e la tutela dei dati, è il Segretario Comunale.
- **Pubblicità:** il presente avviso pubblico viene pubblicato all'Albo Pretorio online del Comune di San Vero Milis e nella sezione "Amministrazione Trasparente – Avvisi, Bandi e Inviti". Copia dell'avviso e del fac-simile di domanda (Allegato A) sono disponibili per la consultazione e il download sul sito internet comunale ([www.comune.sanveromilis.or.it](http://www.comune.sanveromilis.or.it)).

Per ogni ulteriore informazione, gli interessati possono rivolgersi agli uffici comunali (Area Tecnica – Ufficio Patrimonio/Usi Civici) durante gli orari di apertura al pubblico, oppure inviare quesiti tramite PEC come indicato sopra. Il Responsabile Unico del Procedimento è il Segretario Comunale, Dott. Murana Alessandro, recapito tel. 0783/460132 – 3456415094 in orario di ufficio (martedì, mercoledì e venerdì dalle ore 11:00 alle ore 13:00), e-mail: [protocollo@comune.sanveromilis.or.it](mailto:protocollo@comune.sanveromilis.or.it).

Si confida nella massima partecipazione da parte dei soggetti in possesso dei requisiti, al fine di individuare la migliore proposta per la comunità.

San Vero Milis, lì 05/05/2026

Il Segretario Comunale Responsabile del Procedimento

(Dott. Alessandro Murana)

**Firmato digitalmente**