



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Affitto, riqualificazione e trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Palmas Cave Srl in liquidazione in località "Su monti de su Sennori" nel Comune di Sant'Antioco (Provincia Carbonia-Iglesias).

BANDO DI GARA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato dell'Industria

BANDO DI GARA

per

L'affitto, la riqualificazione e la trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Palmas Cave Srl in liquidazione in località "Su monti de su Sennori" nel Comune di Sant'Antioco (Provincia Carbonia-Iglesias).

1) Locatore

Società Palmas Cave Srl in liquidazione (di seguito Palmas Cave) rappresentata, tramite procura notarile rilasciata da Palmas Cave in data 24 aprile 2008, dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dell'Industria, Direzione Generale, con sede in Cagliari, Viale Trento 69, sito internet <http://www.regione.sardegna.it>. (di seguito Amministrazione regionale), nella persona del Direttore pro tempore del Servizio Partecipazioni Industriali dello stesso Assessorato.

2) Oggetto della gara

Con il presente bando l'Amministrazione regionale, quale procuratore della Palmas Cave, intende selezionare, individuando i relativi obblighi, l'affittuario del compendio immobiliare che di seguito si descrive:

Area di proprietà di Palmas Cave, sita in località "Su monti de su Sennori", comprensiva di un sito di cava dismessa, che copre un'estensione di circa 113 ettari. L'affitto della presente area implica, a carico dell'affittuario, l'obbligo di riqualificazione ambientale e di messa in sicurezza della cava collegato a un piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica, naturalistica e ricettiva



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

della medesima, sulla quale sarà consentita la realizzazione di strutture ricettive per una volumetria non superiore a 60.000 mc e di un centro congressi per una volumetria non superiore a 10.000 mc.

Potrà essere concessa un'ulteriore area limitrofa, su richiesta dell'offerente, motivata da comprovata necessità in relazione alla proposta progettuale. All'interno dell'area e prospiciente il mare è presente una villa della superficie di circa 450 mq.

Il cespite in oggetto è meglio descritto negli allegati al bando, pubblicati sul sito Internet dell'Amministrazione regionale.

L'affitto del compendio in parola avrà una durata settantennale.

Tutte le strutture realizzate in costanza del contratto d'affitto, qualsiasi accrescimento, incremento e accessione che si verifichino a favore del compendio oggetto della gara, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni ipotecarie, liti in corso, trascrizioni pregiudizievoli e privilegi fiscali saranno acquisiti a titolo originario e gratuito dalla Palmas Cave, pur continuando ad essere utilizzati dall'affittuario sino alla cessazione del contratto d'affitto per qualsivoglia causa.

In caso di trasferimento dell'area all'Amministrazione regionale, ovvero ad Enti o Società a partecipazione regionale, è espressamente escluso il diritto di prelazione dell'affittuario.

L'affitto del suddetto compendio si intende a corpo e non a misura e si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si verrà a trovare al momento della pubblicazione del presente bando.

3) Disciplina urbanistica

Il progetto aggiudicatario sarà assoggettato alla vincolante e inderogabile disciplina urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, con riferimento sia



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

alla L. R. n. 45/89 sia al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L. R. n. 8/04, approvato il 5.09.2006 e pubblicato nel BURAS in data 08.09.2006.

4) Tipo di procedura

La gara si svolgerà secondo le regole previste per le procedure aperte, in un'unica fase e sarà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa.

A ogni singola offerta sarà assegnato un punteggio fino a 100 punti, in base ai seguenti elementi con il relativo peso percentuale:

1. la proposta progettuale, complessivamente considerata (il Progetto Imprenditoriale) (40%);
2. impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale (30%);
3. tempi di esecuzione (15%);
4. l'offerta economica (15%).

5) Importo a base d'asta

L'importo a base d'asta è di Euro 7.000.000,00 – pari al valore del canone annuo di Euro 100.000,00 moltiplicato per settanta annualità – al netto della rivalutazione annuale in misura percentuale, in relazione alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, nonché delle imposte e delle spese accessorie, a norma di legge, sulla base di stima effettuata da apposita perizia giurata.

La prima annualità sarà versata dall'aggiudicatario solo a seguito dell'aggiudicazione definitiva, contestualmente alla stipulazione del contratto di affitto in forma pubblica, secondo le modalità ed i tempi previsti nel medesimo.

Il pagamento potrà, altresì, essere effettuato in un'unica soluzione, attraverso il trasferimento in proprietà a Palmas Cave di aree costiere di particolare pregio



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

naturalistico, non edificabili che dovranno essere indicate specificamente in sede di offerta e dovranno formare oggetto di perizia giurata; fatto salvo l'eventuale conguaglio, qualora il valore di perizia del cespite offerto dovesse risultare inferiore al prezzo offerto. L'eventuale conguaglio sarà corrisposto secondo le modalità indicate nello schema di contratto di cui al successivo articolo 18).

6) Procedura informativa

Ai fini della presentazione delle Offerte, ciascun concorrente potrà partecipare alla procedura informativa di seguito descritta, a sue totali cura e spese.

La procedura informativa (*due diligence*) consta della visita al sito che sarà effettuata contemporaneamente da parte di tutti i soggetti autorizzati, il giorno 26 maggio 2008 alle ore 12, con ritrovo presso la sede della società Seamag Srl in liquidazione – Corso Vittorio Emanuele, 120 – Sant'Antioco con l'assistenza di un rappresentante della società.

La partecipazione alla procedura informativa dovrà essere concordata con il Responsabile del procedimento, al quale i concorrenti dovranno comunicare, anche tramite fax, ai recapiti indicati all'articolo 18) del presente bando, il nominativo, con i relativi dati anagrafici, delle persone, in massimo di due, all'uopo incaricate, entro il 21 maggio 2008.

Non è consentito che un soggetto effettui la visita a favore di più concorrenti.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore della Palmas Cave, acconsentirà ad approfondimenti della due diligence o all'effettuazione della medesima da parte di soggetti che non abbiano partecipato alla stessa nelle date previste dal presente bando, entro e non oltre il 4 giugno 2008. Le richieste relative dovranno pervenire al Responsabile del Procedimento al recapito di cui all'articolo 18) del presente bando, entro e non oltre il 28 maggio 2008.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

7) Condizioni di partecipazione

Saranno ammessi a partecipare alla gara persone giuridiche, associazioni temporanee d'impresa, consorzi e G.E.I.E costituiti o costituendi.

I concorrenti non potranno partecipare singolarmente e quali componenti di un raggruppamento o quali componenti di più raggruppamenti, a pena di esclusione del concorrente e del raggruppamento cui il concorrente partecipa.

8) Requisiti di legge

Le persone giuridiche dovranno attestare:

- l'iscrizione al registro commerciale o professionale secondo la legislazione del Paese di appartenenza;
- il possesso, ove richiesta, dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività svolta, secondo la legislazione del Paese di appartenenza;
- il rispetto delle norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili (art. 17 L. 68/99) ovvero la non assoggettabilità alle medesime.

Le medesime dovranno, altresì, attestare l'assenza delle seguenti cause di esclusione:

- stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione controllata ovvero la pendenza nei loro confronti di un procedimento per la eventuale dichiarazione di tali situazioni;
- pronuncia, a proprio carico, di sentenza di condanna passata in giudicato, decreto irrevocabile di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che incidano sull'affidabilità morale, professionale o per delitti finanziari;
- procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/56 o di una causa ostativa di cui



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

all'art. 10 della L. 575/65;

- violazione del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/90;
- commissione di gravi infrazioni in materia di sicurezza, definitivamente accertate, con particolare riguardo alla L. 626/94;
- commissione di gravi errori nell'esercizio della propria attività professionale, accertati con qualsiasi mezzo di prova dal locatore;
- violazioni, definitivamente accertate, degli obblighi connessi al pagamento di imposte e di tasse, secondo la legislazione dello Stato italiano o straniero in cui sono stabilite;
- violazioni, definitivamente accertate, delle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione dello Stato italiano o straniero in cui sono stabilite;
- esistenza di uno dei motivi di esclusione previsti dalla L. 383/01;
- sottoposizione a misure cautelari ed interdittive ai sensi della vigente normativa antimafia e del D.Lgs. 231/01;
- sussistenza di una delle situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 c.c., con altre imprese che concorrano alla presente gara.

Il possesso dei predetti requisiti può essere attestato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00 o, per i concorrenti non residenti in Italia, mediante dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata, a pena di esclusione, da ciascuno dei partecipanti, anche in caso di raggruppamenti. La medesima dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo o dal



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

legale rappresentante di ciascuna impresa concorrente, in caso di associazioni temporanee d'impresa, di consorzi e di G.E.I.E. costituiti e costituendi.

9) Capacità tecnica e finanziaria

Il concorrente dovrà avere un Patrimonio Netto, proprio o della società controllante o collegata, non inferiore a 3 milioni di Euro. Il concorrente dovrà, altresì, comprovare un fatturato globale d'impresa negli ultimi tre esercizi (2005-2007) per un importo complessivo annuo nelle attività di cui alla successiva lettera a) non inferiore a 3 milioni di Euro.

A tale scopo, ciascun concorrente e, in caso di associazione temporanea, di consorzio o di G.E.I.E., ogni impresa partecipante al raggruppamento dovrà produrre:

- bilanci o estratti dei bilanci d'impresa relativi agli ultimi tre esercizi (2005-2007);
- idonee referenze bancarie;
- dichiarazione concernente il fatturato globale degli ultimi tre esercizi (2005-2007), con evidenziazione di quello relativo alle attività di cui alla successiva lettera a).

Ogni concorrente e, in caso di associazione temporanea, di consorzio o di G.E.I.E., ogni impresa partecipante al raggruppamento dovrà produrre:

- a. elenco delle attività svolte negli ultimi cinque anni (2003-2007), con distinta evidenziazione di quelle relative ai settori:
 - gestione di complessi turistico-ricettivi;
 - gestione di strutture golfistiche o per gli sport equestri;
 - gestione di centri di benessere (talassoterapia, fangoterapia, fitness



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

etc);

- altre attività connesse al settore turistico in senso allargato.
- b. indicazione delle certificazioni di qualità eventualmente possedute ed indicazione dell'organizzazione tecnica e gestionale preposta ai controlli di qualità;
- c. indicazione del numero medio annuo di dipendenti del concorrente e il numero dei dirigenti impiegati negli ultimi tre anni.

In caso di associazione temporanea, di consorzio o di G.E.I.E, il possesso dei requisiti tecnico-finanziari sarà valutato con riguardo al complesso dei componenti degli stessi.

Qualora il concorrente sia una società di capitali costituita successivamente al 31 dicembre 2007, la stessa dovrà dimostrare capacità di apporto di capitali per un importo di almeno 3 milioni di Euro e potrà dimostrare il possesso dei requisiti tecnici documentando di disporre, anche attraverso l'azionista di riferimento, di consolidate esperienze in funzioni di alto profilo manageriale, almeno quinquennale, acquisite nella gestione di strutture alberghiere complesse e/o nelle altre attività di cui alla precedente lettera a), aventi un fatturato globale d'impresa non inferiore a 6 milioni di Euro annui nel quinquennio.

La progettazione architettonica dovrà essere affidata a uno studio di architettura e/o d'ingegneria la cui qualificazione dovrà essere comprovata dalla progettazione effettuata negli ultimi cinque anni.

Dovrà essere allegato all'offerta un accordo formalizzato con detto studio di architettura, il cui mancato rispetto sarà causa di risoluzione del contratto d'affitto, salva la sostituzione dello studio medesimo con altro in possesso degli stessi requisiti.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

10) Termine per la presentazione dell'offerta.

Ore 13:00 del giorno 8 settembre 2008.

11) Modalità di presentazione dell'offerta e lingua ufficiale.

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, nel termine di cui all'articolo 10), per il tramite del servizio postale o del servizio di recapito autorizzato, a mezzo raccomandata o a mano al seguente indirizzo: *Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dell'Industria – Direzione Generale – Viale Trento, 69 – 09123 Cagliari.*

La data e l'ora di effettiva ricezione dei plichi saranno attestate, esclusivamente, dalle risultanze del Registro di Protocollo dell'Ente. Il mancato ricevimento del plico entro i suddetti termini è a esclusivo rischio del mittente, ancorché spedito, anche tramite raccomandata, entro il termine perentorio e benché il ritardo sia imputabile al servizio postale o ad altro disguido.

Le offerte, le dichiarazioni e tutta la documentazione richiesta dovranno essere redatte, a pena di esclusione, in lingua italiana ovvero, se in lingua straniera, unitamente a traduzione asseverata nelle forme di legge.

Le offerte, sia tecnica sia economica nella loro composizione meglio specificata ai successivi articoli 11.2) e 11.3), dovranno essere sottoscritte, a pena di esclusione, in ogni pagina dal legale rappresentante o procuratore speciale di ciascun concorrente ovvero, in caso di associazione temporanea d'impresa, di consorzi e di G.E.I.E. costituendi, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale dei soggetti che intendono raggrupparsi, con l'indicazione del soggetto che assumerà la qualifica di capogruppo e l'indirizzo cui recapitare le comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di associazioni



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

temporanee, di consorzi e di G.E.I.E. già costituiti, la domanda dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale del soggetto capogruppo.

Le offerte dovranno essere inserite, a pena di esclusione, in un plico chiuso, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità, e controfirmato in ogni lembo di chiusura, con l'esatta indicazione, all'esterno, della denominazione, dell'indirizzo, nonché dei numeri di telefono e di fax di ogni singolo partecipante (specificando, in caso di Raggruppamento, i dati relativi all'impresa capogruppo e alle altre imprese componenti). Su tale plico dovrà essere riportata, a pena di esclusione, la seguente dicitura esterna: *“Affitto, riqualificazione e trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Palmas Cave in liquidazione in località “Su monti de su Sennori” nel Comune di Sant’Antioco”*.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, tre buste chiuse, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità, controfirmate in ogni lembo di chiusura, contenenti la documentazione descritta ai seguenti articoli 11.1, 11.2 e 11.3 e recanti all'esterno l'indicazione del Concorrente e le seguenti diciture:

- busta n.1: “Documentazione amministrativa”;
- busta n.2 “Offerta tecnica”;
- busta n. 3 “Offerta economica”.

L'offerta è vincolante per 180 giorni decorrenti dalla data del termine ultimo per la sua presentazione previsto all'articolo 10) del presente bando, salvo quanto previsto al successivo articolo 11.1, lett. c.

Non saranno ammesse, a pena di esclusione, offerte sottoposte a condizione o a termine o al ribasso.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

11.1 Documentazione amministrativa (busta n.1)

La Busta n.1 dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione, redatta secondo le indicazioni contenute all'articolo 11), con la quale il concorrente:
 - a. dichiara di aver preso visione e di accettare, senza riserve, tutte le clausole, prescrizioni, obbligazioni, termini e condizioni contenute nel presente bando e nella documentazione che sarà resa disponibile, secondo le modalità di cui al successivo articolo 18);
 - b. si obbliga a fornire, in caso di aggiudicazione, la documentazione e le garanzie richieste dall'Amministrazione regionale, come indicato al successivo articolo 14);
 - c. si obbliga, se aggiudicatario, a sottoscrivere il contratto di affitto in forma pubblica entro il termine di cui al successivo articolo 14) del presente bando, nel testo di cui al successivo articolo 18) e a mantenere invariata l'offerta fino alla stipula del contratto;
 - d. si obbliga, in caso di aggiudicazione provvisoria ad aderire, se invitato, all'intesa/accordo di programma di cui all'articolo 15) accettando che il contratto di affitto sia condizionato alla stipulazione dell'accordo medesimo, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 15) del



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- presente bando;
- e. si obbliga, in caso di aggiudicazione, a costituire una società che dovrà avere un capitale sociale minimo, interamente versato e sottoscritto, pari ad almeno il 10% del volume degli investimenti previsti dal piano finanziario (specificando, in caso di Raggruppamento, le quote di partecipazione di ciascun partecipante del medesimo);
 - f. si obbliga a trasferire a tale nuova società tutti gli obblighi e gli impegni assunti in sede di gara e a mantenere invariata la compagine azionaria per almeno due anni dalla stipula del contratto di affitto, salva autorizzazione da parte dell'Amministrazione regionale, quale procuratore della Palmas Cave;
 - g. dichiara, in caso di aggiudicazione, di obbligarsi ad acquisire ogni parere ed autorizzazione e concessione necessari per la regolare e legittima realizzazione delle opere;
 - h. dichiara, in caso di raggruppamento, il soggetto capogruppo ed il domicilio cui indirizzare le comunicazioni relative alla presente procedura.
2. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00, attestante il possesso dei requisiti previsti all'articolo 8) del presente bando, redatta secondo le modalità ivi indicate;
 3. documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti all'articolo 9), così come previsto nel medesimo punto;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

4. in caso di associazione temporanea, consorzio o G.E.I.E. già costituito: mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito dalle mandanti alla capogruppo mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandanti e mandataria nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice, quale procuratore della Palmas Cave;
5. in caso di associazione temporanea, consorzio o G.E.I.E. non formalmente costituiti: l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, sottoscritto da ciascuna impresa facente parte dell'associazione temporanea, del consorzio o del G.E.I.E. a conferire mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza ad una di esse, da indicare espressamente, qualificata capogruppo mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome proprio e delle mandanti, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandanti e mandataria nei confronti dell'Amministrazione aggiudicatrice, quale procuratore della Palmas Cave;
6. la cauzione provvisoria resa secondo le modalità di seguito specificate: ciascun partecipante dovrà, a pena di esclusione, accompagnare la propria offerta con un deposito cauzionale provvisorio nella misura del 10% dell'importo netto previsto a base d'asta, da prestarsi, esclusivamente, mediante:
 - deposito effettuato presso il conto corrente bancario intestato alla Palmas Cave srl in liquidazione, codice



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

IBAN IT56M0306943980100000000046, presso Banca Intesa-San Paolo, S.Antioco; la ricevuta o la dichiarazione di deposito dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentate della suddetta banca dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore;

- fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito; l'atto di fideiussione dovrà essere redatto in bollo e la firma del rappresentante dell'istituto fideiussore dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la fideiussione dovrà consentire l'escussione incondizionata della somma garantita a prima e semplice richiesta con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma secondo, c.c.;
- polizza rilasciata da primaria impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni; la predetta polizza dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentante dell'impresa di assicurazioni dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la fideiussione dovrà consentire l'escussione incondizionata della somma garantita a prima e semplice richiesta con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma secondo, c.c.

La suddetta cauzione provvisoria deve, inoltre, essere



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

accompagnata, a pena di esclusione, da una dichiarazione emessa da primario Istituto di credito o da primaria Impresa di assicurazioni contenente l'impegno a rilasciare, a richiesta del concorrente, in previsione della stipulazione del contratto di affitto, la fideiussione bancaria ovvero la polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) in caso di aggiudicazione, a prima richiesta e senza eccezioni, per una somma pari al 20% dell'ammontare dei canoni previsti per l'intera durata del contratto convenuto per l'affitto, a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto, nonché la garanzia relativa al pagamento integrale dei canoni medesimi, che sarà resa e disciplinata secondo le modalità indicate nello schema di cui al successivo articolo 18).

Il deposito cauzionale provvisorio deve avere validità per almeno 180 giorni dalla presentazione dell'offerta e comunque sino alla sottoscrizione del contratto, a garanzia della corretta partecipazione di ciascun concorrente alla procedura di gara e dell'adempimento, da parte del concorrente aggiudicatario, dei seguenti obblighi:

- consegna della documentazione prevista all'articolo 14);
- veridicità delle dichiarazioni rilasciate nel corso



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

della procedura, relativamente al possesso dei requisiti dichiarati nell'offerta;

- stipulazione del contratto di affitto.

Per l'aggiudicatario la cauzione sarà svincolata entro trenta giorni dalla stipulazione del contratto di affitto in forma pubblica; per gli altri offerenti, su richiesta degli stessi, decorsi trenta giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria sarà, altresì, restituita entro 15 giorni dall'eventuale decisione dell'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave in liquidazione, di non dar luogo all'aggiudicazione della gara o di non procedere al perfezionamento del contratto.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, Palmas Cave in liquidazione tratterà la cauzione a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

In caso di associazione temporanea d'impresa, di consorzio o di G.E.I.E. già costituiti, la cauzione deve essere prestata dall'impresa capogruppo.

7. Copia autentica della procura attestante i poteri del procuratore speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ove l'offerta sia sottoscritta da quest'ultimo.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, si riserva la facoltà di chiedere integrazioni e/o chiarimenti e/o specificazioni sulle dichiarazioni e sui documenti presentati.

11.2 Offerta tecnica (busta n. 2)



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La Busta n. 2 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura *Offerta tecnica compendio "Su Monti de su Sennori"*. Nella medesima busta devono, a pena di esclusione, essere inclusi:

- la proposta progettuale costituita da:
 1. elaborati grafici;
 2. relazione tecnica ed elaborati testuali e tabellari;
 3. documenti illustrativi di simulazioni e/o modelli plastici;
 4. piano economico-finanziario validato da un Istituto di credito o da una società di revisione, depurato da tutti gli elementi che consentano di dedurre, direttamente o indirettamente, l'importo dell'offerta economica;
 5. accordo con lo studio di architettura di cui al punto 9) del presente bando;
- la relazione illustrativa dettagliata sulla tempistica e le modalità di realizzazione del progetto.

La relazione illustrativa dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in apposita busta 2b "Relazione illustrativa compendio Monti de su Sennori" e sarà oggetto di valutazione separata, da parte della Commissione di gara, successiva alla verifica della proposta progettuale e della sua sostenibilità economico finanziaria, la cui eventuale mancanza determinerà l'esclusione del concorrente.

- Eventuale richiesta di concessione di un'ulteriore area limitrofa, la cui necessità deve essere comprovata in relazione alla proposta progettuale ed il cui conferimento sarà valutato e accordato dal



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

concedente.

I suddetti elaborati dovranno essere forniti in tre copie cartacee, di cui una originale ed in copia singola su supporto informatico. I documenti dovranno essere firmati da competenti tecnici abilitati all'esercizio della professione, in base alla normativa vigente e dovranno essere controfirmati dal concorrente.

11.3 Offerta economica (busta n. 3)

La busta n. 3 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura *Offerta economica compendio "Su monti de su Sennori"*. La medesima busta deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica resa in bollo da Euro 14,62 (ovvero l'importo in vigore al momento della presentazione dell'offerta) riportante l'importo (al netto dell'IVA) del prezzo offerto, con l'indicazione sia in cifre sia in lettere. In caso di offerta in proprietà a Palmas Cave di aree costiere di particolare pregio, come previsto al precedente articolo 5), queste dovranno essere precisamente indicate e dovrà essere allegata una perizia giurata attestante il loro valore.

In caso di discordanza tra l'espressione in cifre e in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave.

12) Modalità di espletamento della procedura e aggiudicazione.

La selezione dell'affittuario sarà effettuata dalla Commissione di gara, composta da 5 membri, nominati dall'Amministrazione regionale, che individuerà, altresì, il Presidente. I lavori della Commissione saranno registrati in verbali redatti da un segretario che parteciperà senza diritto di voto; i verbali saranno sottoscritti, per



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

approvazione, dai componenti della Commissione e negli stessi si darà atto dei motivi di esclusione dei concorrenti e delle motivazioni dell'aggiudicazione.

La Commissione costituisce collegio perfetto e le sue decisioni devono essere prese con l'intervento di tutti i componenti.

Il Presidente della Commissione, il giorno 17 settembre 2008, alle ore 10.00, presso la sede regionale di Viale Trento n. 69 (piano IV), in seduta pubblica procederà in primo luogo a prendere nota dei soggetti presenti alla seduta. Potranno prendere parte alla seduta pubblica non più di due rappresentanti per soggetto partecipante (comprese le Cordate); i rappresentanti dovranno essere muniti di delega in originale sottoscritta dal legale rappresentante (dal legale rappresentante di tutti i membri in caso di Cordata).

La Commissione, quindi, esaminerà i plichi contenenti l'Offerta previo accertamento della data e dell'ora del loro arrivo, nonché dell'osservanza delle modalità di presentazione dei medesimi di cui all'articolo 11). La Commissione procederà, poi, all'apertura della Busta n. 1 contenente la documentazione amministrativa, accertando la completezza formale della documentazione ivi contenuta. Nella medesima seduta, la Commissione elaborerà l'elenco dei soggetti in regola con la documentazione, avendo cura di specificare adeguatamente le motivazioni delle eventuali esclusioni. L'eventuale esclusione dei concorrenti non in regola con la documentazione sarà disposta con determinazione da parte del competente organo dell'Amministrazione regionale.

Successivamente, la Commissione, in una o più sedute riservate, procederà all'apertura della busta n. 2 e alla formulazione del giudizio di adeguatezza del Piano economico-finanziario e del giudizio di merito della proposta progettuale. La Commissione potrà richiedere, per il tramite del Responsabile del



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

procedimento, eventuali chiarimenti che dovranno pervenire entro i termini e con le modalità individuate nella relativa richiesta e procederà, quindi, all'assegnazione dei punteggi secondo i criteri di cui al successivo articolo 13).

Il Responsabile del procedimento comunicherà - a mezzo raccomandata A.R. anticipata via fax - la data di convocazione della successiva seduta dove il Presidente renderà nota la valutazione delle offerte tecniche e darà lettura dei relativi punteggi e si procederà, infine, all'apertura della busta n. 3 contenente l'offerta economica.

Successivamente, nella medesima seduta, la Commissione procederà alla redazione della graduatoria definitiva che sarà stilata sulla base del punteggio complessivo ottenuto da ciascuna concorrente e assegnato precedentemente dalla Commissione con calcolo matematico in seduta non pubblica.

Con determinazione del competente organo dell'Amministrazione regionale, in conformità alla decisione della Commissione, sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria della gara che sarà comunicata al soggetto risultato primo graduato, e a tutti gli altri concorrenti rimasti in gara.

In caso di parità sarà preferito il concorrente al quale sia stato assegnato il miglior punteggio in sede di valutazione dell'offerta tecnica, sommato al punteggio relativo al tempo e al cronoprogramma di esecuzione dei lavori. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che, tramite un proprio rappresentate legale in possesso di poteri di firma e presente alla sessione pubblica di apertura delle offerte economiche, sia in grado di proporre un miglioramento del prezzo offerto per l'amministrazione aggiudicatrice, quale procuratore di Palmas Cave. Per i raggruppamenti, tale offerta dovrà promanare da tutti i soggetti titolati e obbligati a sottoscrivere l'offerta economica.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Si potrà dare luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola Offerta valida. L'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di soprassedere in qualsiasi momento alla procedura e all'aggiudicazione della gara anche per effetto di sopravvenuti motivi d'interesse pubblico o a seguito di eventuali modifiche del quadro normativo di riferimento, senza che i concorrenti o l'aggiudicatario possano vantare, al riguardo, alcuna pretesa di natura risarcitoria, alla quale dichiarano fin da ora di rinunciare irrevocabilmente.

13) Criteri di valutazione delle offerte

1) Valore tecnico dell'offerta (massimo 40 punti per la proposta progettuale nel suo complesso).

Per calcolare il valore tecnico dell'offerta la Commissione, per ciascun criterio di valutazione, esprimerà il livello di soddisfacimento mediante un punteggio variabile in base al tipo di criterio.

Il totale del punteggio raggiunto costituirà il valore tecnico dell'offerta.

Nella successiva tabella n.1 sono riportati i punteggi massimi attribuibili per ognuno dei criteri.

2) Valutazione dell'impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale (massimo 30 punti).

Per effettuare la valutazione dell'impatto socio economico, la Commissione esprimerà il livello di soddisfacimento, assegnando un punteggio massimo di 30 punti.

3) Valutazione di tempo e programma di esecuzione dei lavori (massimo 15 punti).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione dei tempi e del programma di esecuzione dei lavori, si assegnerà il punteggio massimo di 15 punti.

3) Valutazione dell'offerta economica (massimo 15 punti).

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione economica, si assegnerà il punteggio massimo di 15 punti.

Per l'assegnazione del punteggio sarà valutato, al netto dell'IVA, il prezzo offerto sull'importo a base di gara di Euro 7.000.000,00 – pari al valore del canone annuo di Euro 100.000,00 moltiplicato per settanta annualità – al netto della rivalutazione annuale in misura percentuale, in relazione alla variazione in aumento dell'indice dei prezzi al consumo accertato dall'ISTAT, nonché delle imposte e delle spese accessorie.

L'algoritmo di valutazione è il seguente:

$$P(a) = \frac{P_i}{P_o} \times W$$

Dove:

P (a) = indice di valutazione dell'offerta economica (a);

P_i = prezzo offerto dal concorrente in esame;

P_o = miglior prezzo offerto;

W = punteggio massimo attribuibile (15).

	<i>Tabella n.1 – elementi di valutazione</i>	<i>Punti</i>	<i>Punteggio parziale</i>
1	Offerta tecnica(proposta progettuale nel suo complesso)	Max 40	



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

1.a	Qualità della riqualificazione paesaggistica e ambientale; integrazione territoriale- impatto ambientale		Max 20
1.b	Qualità architettonica, tipologie e rispetto dei valori storico-ambientali		Max 10
1.c	Qualità dell'intervento inteso anche come qualità dei servizi offerti		Max 10
2	Impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale.	Max 30	Max 30
3	Tempo e programma di esecuzione dei lavori	Max 15	Max 15
4	Offerta economica	Max 15	Max 15
	Totale	100	100

Valutazione totale. Il punteggio totale assegnato sarà corrispondente alla somma del punteggio tecnico – riferito all'offerta tecnica, all'impatto socio-economico e a tempo e programma di esecuzione dei lavori – e del punteggio economico.

Ai fini del calcolo del punteggio complessivo eventuali valori non interi saranno approssimati alla seconda cifra decimale.

14) Stipulazione del contratto di affitto o del contratto misto in forma pubblica e obblighi dell'aggiudicatario.

L'Amministrazione regionale provvederà alla convocazione del soggetto primo graduato. Nella comunicazione di convocazione - trasmessa a mezzo



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

raccomandata AR e anticipata via fax – l'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, preciserà, inoltre, la documentazione che dovrà essere consegnata ai fini della stipulazione del contratto d'affitto.

La consegna della documentazione dovrà aver luogo entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della richiesta (salvo eventuali proroghe per ritardi non imputabili all'aggiudicatario provvisorio), pena la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e l'incameramento della cauzione da parte di Palmas Cave, fatta salva ogni azione per i danni alla medesima provocati.

Al fine di ridurre i tempi di preparazione della documentazione si riporta di seguito un primo elenco dei documenti:

- Certificato della Camera di Commercio attestante la vigenza della società e recante dicitura antimafia, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, per ciascuno dei componenti del Consiglio di amministrazione;
- Certificato del Casellario Giudiziale per ciascun componente del Consiglio di amministrazione;
- Certificato di regolarizzazione contributiva rilasciato dall'INPS attestante il regolare versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- Documentazione probatoria, a conferma di quanto dichiarato in relazione al possesso dei requisiti di cui agli articoli 7, 8 e 9 del presente bando.

Resta inteso che l'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, potrà chiedere all'aggiudicatario provvisorio gli ulteriori documenti che riterrà necessari.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Qualora, a seguito di accertamenti, si riscontrasse il mancato possesso dei requisiti indicati dal soggetto in sede di presentazione dell'offerta, il medesimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e Palmas Cave incamererà integralmente la cauzione a titolo di penale, ovvero a titolo di indennizzo forfetario, fatta salva ogni azione di rivalsa per ulteriori danni subiti dalla Palmas Cave medesima.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave provvederà quindi - accertati il possesso dei requisiti e la costituzione della società di cui al punto 11.1, lett. e - ad aggiudicare definitivamente la gara con propria determinazione. Copia della determinazione sarà trasmessa - a mezzo raccomandata AR anticipata via fax - all'aggiudicatario e sarà convocato il legale rappresentante dello stesso presso la sede della Regione Autonoma della Sardegna per la stipulazione del contratto, comunque non oltre 20 giorni dalla data di spedizione della determinazione di aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non ottemperi alle predette condizioni o non intervenga alla firma del contratto e degli eventuali atti connessi, nei termini fissati dall'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, quest'ultima avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e di disporre l'incameramento della cauzione provvisoria di cui all'articolo 11.1), fatta salva ogni ulteriore azione per i danni cagionati a Palmas Cave. In tal caso l'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, potrà aggiudicare l'affitto al soggetto secondo graduato.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione del contratto e a pena di decadenza dall'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione provvisoria da parte di Palmas Cave, alla costituzione della cauzione definitiva,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

come previsto all'articolo 16) e della cauzione relativa al pagamento integrale dei canoni, di cui al successivo articolo 18).

Le spese di bollo e di registrazione del contratto, nonché di qualsiasi ulteriore atto connesso alla stipulazione del contratto stesso, sono a carico del soggetto aggiudicatario.

Nel contratto saranno formalmente ed esplicitamente richiamati come parte integrante, anche se non direttamente allegati, il bando di gara e tutti gli altri atti della gara, mentre l'offerta economica presentata in sede di gara sarà allegata per costituire parte integrante e sostanziale del contratto.

Nel caso in cui l'aggiudicatario trasferisca, in conto pagamento, la proprietà delle aree o dell'area di cui al precedente articolo 5), le parti procederanno alla stipulazione del contratto misto, secondo lo schema previsto al successivo articolo 18), in relazione al quale rimangono valide tutte le disposizioni previste al presente articolo.

15) Intesa/Accordo di programma

Il progetto di bonifica e messa in sicurezza, nonché il piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica, naturalistica e ricettiva delle aree selezionati saranno oggetto di apposita intesa/accordo di programma tra la Regione, la Società Palmas Cave, gli Enti Locali e gli organismi competenti, con l'adesione del soggetto privato aggiudicatario.

Con l'intesa/accordo di programma saranno definiti e i singoli soggetti aderenti adotteranno, secondo le rispettive competenze:

- eventuali autorizzazioni necessarie per la realizzazione del progetto;
- le attività di infrastrutturazione necessarie per l'attuazione del progetto medesimo.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La mancata stipulazione dell'intesa/accordo di programma o la sua mancata ratifica da parte degli enti coinvolti e competenti, costituiranno condizione risolutiva del contratto di cessione solo qualora si determinino, ad insindacabile valutazione dell'Amministrazione regionale, quale procuratore di Palmas Cave, conseguenze rilevanti in ordine alla realizzazione della proposta progettuale. Resta salva, in ogni caso, la possibilità che le parti addivengano alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

16) Cauzione definitiva

L'impresa aggiudicataria dovrà costituire, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una cauzione definitiva, pari al 20% dell'ammontare dei canoni previsti per l'intera durata del contratto.

La cauzione in parola potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa incondizionata, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a prima e semplice richiesta da parte del locatore e dei suoi aventi causa.

La cauzione definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e, in caso di risoluzione o comunque di cessazione del contratto d'affitto, della corresponsione delle penali previste e dell'indennità di abusiva occupazione per la mancata restituzione del bene. La medesima resterà vincolata fino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

Il locatore e i suoi aventi causa hanno diritto di avvalersi della cauzione per l'eventuale maggior spesa sostenuta, in caso di risoluzione del contratto in danno dell'aggiudicatario.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Il locatore e i suoi aventi causa hanno facoltà di chiedere all'aggiudicatario il reintegro della cauzione ove sia venuta meno in tutto o in parte.

L'incameramento della cauzione lascia impregiudicate tutte le ulteriori azioni esercitabili in conseguenza dell'eventuale inadempimento degli obblighi contrattuali.

I costi relativi alla prestazione della cauzione sono a totale carico dell'aggiudicatario. Parimenti lo svincolo della cauzione sarà effettuato a spese dell'aggiudicatario e su sua espressa domanda.

17) Trattamento dati personali

Tutte le informazioni comunicate a Palmas Cave e all'Amministrazione regionale dai soggetti concorrenti, inerenti alla presente procedura, potranno essere sottoposte al trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la procedura di aggiudicazione, di ottenere le informazioni statistiche e comunque per adempiere a specifici obblighi di legge ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/03.

Al riguardo, si specifica che:

1. il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria;
2. i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura;
3. i dati raccolti potranno essere comunicati:
 - al Responsabile del procedimento, al personale dipendente dell'amministrazione o comunque coinvolto per ragioni di servizio;
 - a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della L. 241/90 , così come modificata e della L.R. 40/90;
 - ai soggetti destinatari delle comunicazioni e delle pubblicità prevista dalla legge in materia di evidenza pubblica;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

4. il trattamento dei dati sarà effettuato mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
5. i dati e i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito dei procedimenti a carico delle imprese partecipanti.

18) Varie

Il Responsabile del procedimento cui i concorrenti potranno rivolgersi è la Dott.ssa Valeria Cau, Servizio Partecipazioni Industriali dell'Assessorato dell'Industria.

Eventuali richieste di chiarimenti e quesiti potranno essere formulati entro e non oltre il 45° (quarantacinquesimo) giorno dalla pubblicazione del bando sulla GURI, indirizzandoli al responsabile del procedimento (Fax 070/606 4180 – e-mail ind.part.industriali@regione.sardegna.it) e saranno pubblicati, in forma anonima, unitamente alle risposte, nel sito internet su cui sarà reso pubblico il bando.

Il presente bando è consultabile nel sito internet: www.regione.sardegna.it.

Parimenti saranno resi disponibili nel sito istituzionale, entro 20 giorni dalla pubblicazione del bando, lo schema del contratto d'affitto che i concorrenti dovranno allegare, apponendo la firma per accettazione di tutte le clausole ivi contenute, alla offerta di cui all'articolo 11); schema del contratto misto nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario trasferisca la proprietà di un'area o più in conto pagamento, che i concorrenti dovranno allegare, apponendo la firma per accettazione di tutte le clausole ivi contenute, alla offerta di cui all'articolo 11); lo schema delle garanzie che dovranno rendere: in particolare la cauzione provvisoria, la garanzia relativa al pagamento dei canoni, come previsto al successivo articolo 11.1) n. 6



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ed infine la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 16). Tutte le garanzie previste dal presente bando dovranno essere redatte secondo il predetto testo.

Il presente bando è stato inviato, per la pubblicazione, alla GURI in data 30 aprile 2008

Il Direttore del Servizio Partecipazioni Industriali

Dr. Luigi Fadda