



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Procedura negoziata per l'affitto, la riqualificazione e la trasformazione di cespiti immobiliari siti in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Igea Spa in località "Normann" nel Comune di Gonnese (Provincia Carbonia-Iglesias).

BANDO DI GARA



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Assessorato dell'Industria

BANDO DI GARA

per

la procedura negoziata per l'affitto, la riqualificazione e la trasformazione di cespiti immobiliari siti in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Igea SpA in località "Normann" nel Comune di Gonnese (Provincia Carbonia-Iglesias).

1) Locatore

Igea SpA, rappresentata, tramite procura notarile rilasciata da Igea SpA in data 30 gennaio 2009, dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dell'Industria, Direzione Generale, con sede in Cagliari, Viale Trento 69, sito internet [http:// www.regione.sardegna.it](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 di Igea SpA, intende selezionare, individuando i relativi obblighi, l'affittuario e/o gli affittuari dei cespiti immobiliari che di seguito si descrivono:

Area di proprietà di Igea SpA, dove insistono quattro edifici occupanti complessivamente un'area di circa 1 ettaro, ora in totale stato di abbandono, facenti parte del cosiddetto "Villaggio di Normann", ubicato su un costone del monte San Giovanni.

Ognuno degli edifici dispone di un'area pertinenziale (di seguito indicata) e gli



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

stessi potranno essere oggetto di offerta singola o congiunta: l'edificio anticamente adibito a spaccio (di seguito fabbricato 1), che ha una volumetria di 3900 mc, con un'area di 2000 mq; la casa del direttore –Villa Stefani (di seguito fabbricato 2), con una volumetria di 2000 mc ed un'area di 950 mq; la casa del vicedirettore con una volumetria di 760 mc ed un'area di 5000 mq (di seguito fabbricato 3) e l'edificio detto “alloggio scapoli” con una volumetria di 300 mc ed un'area di 3000 mq (di seguito fabbricato 4).

I cespiti in oggetto sono meglio descritti negli allegati al bando, pubblicati sul sito Internet dell'Amministrazione regionale.

L'affitto di siffatti cespiti immobiliari implica, a carico dell'affittuario, l'obbligo di realizzare un piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica e/o naturalistica, socioculturale e ricettiva dei medesimi. La realizzazione di dette strutture dovrà rispettare una volumetria massima corrispondente a quella esistente.

Al riguardo, si evidenzia che il progetto presentato dovrà rispettare le limitazioni di competenza della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Cagliari e Oristano.

L'affitto dei cespiti 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 dei cespiti 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 Igea SpA, pur continuando ad essere utilizzati dall'affittuario sino alla cessazione del contratto d'affitto per qualsivoglia causa.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

L'affitto dei suddetti cespiti si intende a corpo e non a misura e si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si troveranno al momento della pubblicazione del presente bando.

3) Disciplina urbanistica

Il progetto aggiudicatario sarà assoggettato alla vincolante ed inderogabile disciplina urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, con riferimento sia 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 negoziate, 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) Importi a base d'asta

L'importo a base d'asta è di Euro 420.000 – pari al valore del canone annuo di Euro 6.000 moltiplicato per settanta annualità – al netto della rivalutazione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 per il fabbricato 1; l'importo a base d'asta è di Euro 420.000 – pari al valore del canone annuo di Euro 6.000 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 per il fabbricato 2; l'importo a base d'asta è di Euro 84.000 – pari al valore del canone annuo di Euro 1.200 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 per il fabbricato 3; l'importo a base d'asta è di Euro 42.000 pari al valore del canone annuo di Euro 600 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 per il fabbricato 4.

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.

6) Procedura informativa

Ai fini della presentazione delle Offerte, ciascun concorrente potrà partecipare



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

alla procedura informativa di seguito descritta, a sue totali cura e spese, entro il decimo giorno precedente alla scadenza di cui al successivo articolo 10). La procedura informativa consta della visita al sito che sarà effettuata da parte dei soggetti autorizzati, con l'assistenza di un rappresentante della società, previo ritrovo presso la sede della Società Igea SpA, in Campo Pisano, Iglesias. 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. Non è consentito che un soggetto effettui la visita a favore di più concorrenti.

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.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 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;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- sottoposizione a misure cautelari ed interdittive ai sensi della vigente normativa antimafia e del D.Lgv. 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 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

Ciascun concorrente e, in caso di associazione temporanea, di consorzio o di G.E.I.E., ogni impresa partecipante al raggruppamento, al fine di provare la propria capacità finanziaria, dovrà produrre:

- idonee referenze bancarie;
- bilanci o estratti dei bilanci d'impresa relativi agli ultimi tre esercizi (2006-2008);
- dichiarazione concernente il fatturato globale degli ultimi tre esercizi (2006-2008), 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

G.E.I.E., ogni impresa partecipante al raggruppamento dovrà produrre:

- a. elenco delle attività svolte negli ultimi cinque anni (2004-2008), con distinta evidenziazione di quelle relative ai settori:
 - realizzazione e/o gestione di complessi turistico-ricettivi;
 - gestione di strutture ospitanti attività socioculturali;
 - 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 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 31.12.2008, 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).

La progettazione architettonica dovrà essere affidata ad uno studio di architettura e/o di 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 di



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

affitto, salva la sostituzione dello studio medesimo con altro in possesso degli stessi requisiti.

L'offerta potrà riguardare uno o più dei cespiti descritti al precedente articolo 2).

10) Termine per la presentazione dell'offerta.

Ore 13.00 del giorno 27 marzo 2009.

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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

che assumerà la qualifica di capogruppo e l'indirizzo cui recapitare le comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di associazioni 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: *“Procedura negoziata per l'affitto, la riqualificazione e la trasformazione di cespiti immobiliari siti in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Igea SpA in località Normann nel Comune di Gonnese”*. Qualora il concorrente intenda proporre offerta per più cespiti, dovrà presentare un plico distinto per ognuno di essi, specificando, all'esterno, anche il cespite cui si riferisce l'offerta, individuandolo come *“fabbricato 1, fabbricato 2, fabbricato 3, fabbricato 4”*.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, tre buste chiuse, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità, e 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, del cespite cui si riferisce e le seguenti diciture:

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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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.

11.1 Documentazione amministrativa (busta n.1)

La Busta n.1, recante all’esterno l’indicazione del cespite cui si riferisce, dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

1. Dichiarazione, redatta secondo le indicazioni contenute al punto 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 nel sito Internet dell’Amministrazione regionale;
 - b. si obbliga a fornire, in caso di aggiudicazione, la documentazione e le garanzie richieste dall’Amministrazione regionale, quale procuratore di Igea SpA, come indicato al successivo articolo 15);
 - 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;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- d. Si obbliga, in caso di aggiudicazione provvisoria, a partecipare e aderire all'intesa /accordo di programma di cui all'articolo 15), accettando che la stipula del contratto di affitto intervenga solo a condizione e successivamente alla stipula dell'intesa/accordo di programma, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 15) del presente bando, senza poter aver nulla a pretendere, anche a titolo risarcitorio, in caso di mancata stipula dell'intesa/accordo di programma;
- e. fatta eccezione per gli utilizzi di carattere socioculturale, 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) e 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 stipulazione del contratto d'affitto, salva autorizzazione da parte dell'Amministrazione regionale, quale procuratore di Igea SpA;
- f. dichiara, in caso di aggiudicazione, di obbligarsi ad acquisire ogni parere ed autorizzazione e concessione necessari per la regolare e legittima realizzazione delle



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- opere;
- g. 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 al punto 9), così come previsto nel medesimo punto;
 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 di Igea SpA;
 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

mandanti e mandataria nei confronti dell'Amministrazione aggiudicatrice, quale procuratore di Igea SpA;

6. la cauzione provvisoria resa secondo le modalità di seguito specificate: ciascun partecipante dovrà, a pena di esclusione, accompagnare la propria offerta e, in caso di offerte plurime, ogni 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 ad Igea SpA, codice IBAN IT20W010054391000000004490 presso BNL Iglesias; la ricevuta o la dichiarazione di deposito dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentante 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 e, in caso di offerta plurima, ognuna di esse deve, inoltre, essere 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 caso di aggiudicazione e in previsione della stipulazione del contratto di affitto, una fideiussione bancaria ovvero una polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) 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 un'ulteriore fideiussione bancaria ovvero una polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) in caso di aggiudicazione,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

a prima richiesta e senza eccezioni, per una somma pari a cinque annualità dei canoni previsti per l'intera durata del contratto a garanzia del pagamento dei canoni medesimi. Le suddette fideiussioni o polizze assicurative saranno rese e disciplinate 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 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 Igea SpA, di non dar



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

luogo all'aggiudicazione della gara o di non procedere al perfezionamento del contratto.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, Igea SpA 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 Igea SpA, 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)

La Busta n. 2 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura *Offerta tecnica compendio "Normann"* ed il cespite cui si riferisce. Nella medesima busta devono, parimenti 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

che consentano di dedurre, direttamente o indirettamente, l'importo dell'offerta economica;

5. accordo con lo studio di architettura di cui all'articolo 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 Normann" 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.

I suddetti elaborati dovranno essere forniti in tre copie cartacee, di cui una in originale e 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 "Normann"* e il cespite cui si riferisce. 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 discordanza tra



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

l'espressione in cifre e in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione regionale, quale procuratore di Igea SpA.

12) Modalità di espletamento della procedura e aggiudicazione.

La selezione dell'affittuario sarà effettuata dalla Commissione di gara, composta da 3 membri, nominati dalla Amministrazione regionale, quale procuratore di Igea SpA, 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 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 8 aprile 2009, 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 le Offerte relative a ogni cespite 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, separatamente per ogni cespite, contenente la documentazione amministrativa, accertando la completezza formale della documentazione ivi contenuta. Nella medesima



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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, separatamente per ogni cespite, 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 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, anche in tal caso separatamente per ogni cespite.

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, procedendo separatamente per ogni cespite.

Con determinazione del competente organo dell'Amministrazione regionale, in conformità alla decisione della Commissione, sarà disposta l'aggiudicazione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

provvisoria della gara, relativa a ogni cespite, 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 Igea SpA. Per i raggruppamenti, tale offerta dovrà promanare da tutti i soggetti titolati e obbligati a sottoscrivere l'offerta economica.

Si potrà dare luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola Offerta valida. L'Amministrazione regionale, quale procuratore di Igea SpA, 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 compiere 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).

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

4) 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 sugli importi a base d'asta, individuati all'articolo 5, – corrispondenti al valore dei canoni annui, parimenti indicati nell'articolo 5, moltiplicati 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:

Pi



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Dove:

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

Pi = prezzo offerto dal concorrente in esame;

Po = 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	
1.a	Qualità architettonica, tipologie e rispetto dei valori storico-ambientali		Max 30
1.b	Qualità dell'intervento, con riferimento anche ai 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



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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) Aggiudicazione definitiva.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, provvederà alla convocazione del soggetto primo graduato o dei soggetti primi graduati in relazione ad ogni cespite. Nella comunicazione di convocazione - trasmessa a mezzo raccomandata AR e anticipata via fax – l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, preciserà, inoltre, la documentazione che dovrà essere consegnata ai fini dell'aggiudicazione definitiva. 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 IGEA SpA, 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;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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 IGEA SpA, potrà chiedere all'aggiudicatario provvisorio gli ulteriori documenti che riterrà necessari.

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 IGEA SpA 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 società medesima.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, provvederà quindi – accertato il possesso dei requisiti - ad aggiudicare definitivamente i singoli cespiti con propria determinazione. Copia della determinazione sarà trasmessa - a mezzo raccomandata AR anticipata via fax - all'aggiudicatario e/o aggiudicatari.

Qualora il soggetto aggiudicatario non ottemperi alle predette condizioni nei termini fissati dalla Regione Autonoma della Sardegna, quale procuratore di IGEA SpA, 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 IGEA SpA. In tal caso l'Amministrazione regionale, quale procuratore della IGEA SpA, potrà aggiudicare la gara al soggetto secondo graduato.

15) Intesa/Accordo di programma e stipulazione del contratto

Il piano di sviluppo e di valorizzazione dei cespiti selezionato sarà oggetto di apposita intesa/accordo di programma tra la Regione, la IGEA SpA, gli Enti Locali



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

e gli organismi competenti, con l'adesione del soggetto privato aggiudicatario e/o soggetti privati aggiudicatari in via definitiva.

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.

La mancata stipulazione dell'intesa/accordo di programma o la sua mancata ratifica da parte degli enti coinvolti e competenti, potrà determinare la mancata stipulazione del contratto di affitto, solo qualora si verificano, nella concorde valutazione della Regione Autonoma della Sardegna, quale procuratore di IGEA SpA e dell'aggiudicatario definitivo, conseguenze rilevanti in ordine alla realizzazione della proposta progettuale, salva, in ogni caso, la possibilità che le parti addiventano alla ridefinizione della proposta medesima e alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

Entro e non oltre 60 giorni dalla stipula dell'intesa/accordo di programma o dalla determinazione della sua mancata stipula, qualora ciò non determini l'impossibilità di stipulare il contratto, sarà convocato a mezzo raccomandata A/R il legale rappresentante dell'aggiudicatario definitivo e/o aggiudicatari definitivi presso la sede della Regione Autonoma della Sardegna per la stipulazione del contratto medesimo.

Nella lettera di convocazione sarà indicata la documentazione richiesta al fine della stipulazione del contratto.

Resta inteso che l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, potrà chiedere all'aggiudicatario definitivo i documenti che riterrà necessari, ivi



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

compresi quelli già richiesti ai fini dell'aggiudicazione definitiva qualora ciò fosse ritenuto opportuno.

I suddetti documenti dovranno essere consegnati dall'aggiudicatario definitivo entro sessanta giorni dalla richiesta.

Qualora il soggetto aggiudicatario non ottemperi alle predette condizioni nei termini fissati dalla Regione Autonoma della Sardegna, quale procuratore di IGEA SpA, 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 IGEA SpA. In tal caso l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, potrà aggiudicare la gara al soggetto secondo graduato.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione del contratto e a pena di decadenza dell'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione provvisoria da parte di IGEA SpA, alla costituzione delle cauzioni definitive, come previsto nell'articolo 16 del presente bando.

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.

Tutti gli effetti del contratto di affitto decorreranno dal momento della sua stipulazione.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

16) Cauzioni definitive

L'impresa aggiudicataria e/o imprese aggiudicatrici dovranno costituire, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una fideiussione bancaria ovvero una polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) 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 un'ulteriore fideiussione bancaria ovvero una polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) in caso di aggiudicazione, a prima richiesta e senza eccezioni, per una somma pari a cinque annualità dei canoni previsti per l'intera durata del contratto a garanzia del pagamento integrale dei canoni dovuti in forza del contratto medesimo.

Le cauzioni in parola potranno essere costituite mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa incondizionata, che prevedano espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la loro operatività a prima e semplice richiesta da parte della concedente e dei suoi aventi causa.

Le cauzioni definitive sono prestate 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 di cessazione del contratto d'affitto, della corresponsione delle penali previste e dell'indennità di abusiva occupazione per la mancata restituzione del bene. Le medesime resteranno vincolate fino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

La concedente e i suoi aventi causa hanno diritto di avvalersi delle cauzioni per l'eventuale maggior spesa sostenuta, in caso di risoluzione del contratto in danno



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

dell'aggiudicatario.

La concedente e i suoi aventi causa hanno facoltà di chiedere all'aggiudicatario il reintegro delle cauzioni ove siano venute meno in tutto o in parte.

L'incameramento delle cauzioni fa salve tutte le ulteriori azioni esercitabili in conseguenza dell'eventuale inadempimento degli obblighi contrattuali.

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

17) Trattamento dati personali

Tutte le informazioni comunicate a Igea SpA 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;
4. il trattamento dei dati sarà effettuato mediante strumenti, anche informatici,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 l'Ing. Antonio Pusceddu, Direttore del Servizio Partecipazioni Industriali dell'Assessorato dell'Industria.

Eventuali richieste di chiarimenti e quesiti potranno essere formulati entro e non oltre il sesto ultimo giorno antecedente alla scadenza prevista al precedente articolo 10), 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 verrà pubblicato il bando.

Il presente bando è consultabile nel sito internet: www.regione.sardegna.it. Parimenti sono resi disponibili nel sito istituzionale, costituendo parte integrante del presente bando, lo schema dei contratti 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); lo schema delle garanzie che dovranno rendere: in particolare la cauzione provvisoria, la garanzia relativa al pagamento dei canoni, come previsto al precedente articolo 11.1) n. 6 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.

Si richiamano, altresì, le risposte ai quesiti formulati in relazione alla precedente procedura aperta, pubblicata sulla G.U., V Serie Speciale n. 57 del 16.05.2008,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

consultabili sul sito istituzionale.

Il presente bando è stato inviato, per la pubblicazione, alla GURI in data 11.02.2009.

Il Direttore del Servizio Partecipazioni Industriali

Ing. Antonio Pusceddu