



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

## AVVISO DI GARA

per l'affidamento in concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 – della:

*Stazione Semaforica e pertinenze di Capo Ferro, Comune di Arzachena (SS)*





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## PREMESSO CHE

- la Regione, conformemente agli obiettivi previsti dal Piano regionale di sviluppo 2014-2019, ha avviato una serie di azioni di valorizzazione del proprio patrimonio immobiliare, in funzione dello sviluppo del territorio, con particolare riferimento agli ambiti turistico, paesaggistico e culturale;
- con deliberazione della Giunta n. 25/14 del 26 maggio 2015, la Regione ha manifestato la necessità di individuare forti elementi di semplificazione e modernizzazione delle procedure di gestione del patrimonio volte, tra gli altri, alla promozione dello strumento della concessione di valorizzazione, relativamente ai beni immobili di particolare rilevanza culturale e/o economica, anche per arrestarne il grave fenomeno di degrado ed abbandono;
- con deliberazione della Giunta n. 30/36 del 20 giugno 2017, la Regione ha dato avvio al Programma Orizzonte\_Fari, finalizzato alla creazione di un nuovo sistema di ricettività, volto alla promozione di una rete regionale dedicata ad una forma di turismo sostenibile legata alla cultura del mare e dell'ambiente mediterraneo,
- con determinazione del Direttore Generale degli Enti locali e finanze dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica n. 3357 del 14 dicembre 2018, le cui motivazioni a supporto si intendono qui riportate, si è disposto di avviare la procedura di affidamento in concessione, ai sensi dell'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, tra gli altri, dell'immobile regionale denominato Stazione Semaforica e pertinenze di Capo Ferro, Comune di Arzachena (SS)

## VISTO

- l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 (convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410) rubricato: "Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione", la cui previsione normativa è estesa, tra gli altri, anche a Province, Comuni ed altri Enti locali ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25 giugno 2008, 112 (convertito in L. 6 agosto 2008, n. 133) e la cui applicabilità a favore della Regione Sardegna è consentita dalle previsioni di cui all'art. 57 dello Statuto speciale, approvato con legge costituzionale 26 febbraio 1948, n. 3;
- l'art. 58 co. 6 D.L. 25 giugno 2008 n. 112 convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2008, n. 133;





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## E' RESO NOTO

che si intende procedere all'affidamento in concessione di valorizzazione del bene descritto al punto 2 del presente Avviso, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, secondo le disposizioni contenute nella determinazione del Direttore Generale degli Enti locali e finanze dell'Assessorato regionale degli enti locali, finanze ed urbanistica n3357 del 14 dicembre 2018;

### 1. INFORMAZIONI

- La concessione di valorizzazione non comporta alcuna traslazione, anche implicita, di potestà pubbliche; il rapporto di concessione, che verrà ad instaurarsi ai sensi e per gli effetti della richiamata disposizione, sarà disciplinato dall'atto di concessione, dal presente Avviso, nonché dalle norme, regolamenti e prescrizioni nei medesimi atti richiamati.
- Alla concessione non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, contenente il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara.
- Ai sensi dell'art. 3-bis comma. 5 lett. b) del D.L. n. 351/2001, è ammessa la subconcessione delle attività economiche di servizio al cittadino da esercitare sul bene.
- La durata della concessione di valorizzazione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta).
- La concessione decorre dalla stipula del relativo atto.
- Non è prevista una base d'asta.
- L'offerente è vincolato alla propria offerta per il periodo di 240 (duecentoquaranta) giorni dalla scadenza del termine ultimo previsto per la relativa presentazione (**02/05/2019**). In caso di mancata stipula dell'atto di concessione entro il predetto periodo, la Regione richiederà all'Aggiudicatario di prorogare la validità dell'offerta e della cauzione provvisoria, a condizioni invariate, per il tempo necessario alla formalizzazione dell'atto. Se del caso, la predetta richiesta di proroga sarà rivolta anche al secondo in graduatoria. Resta inteso che ove non si addivenisse alla sottoscrizione della concessione nulla sarà dovuto all'Aggiudicatario.
- La documentazione di gara, unitamente alla documentazione tecnica disponibile, è reperibile sul sito istituzionale della Regione [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it), mediante il percorso "Servizi alle imprese/locazioni e concessioni patrimoniali" e dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it). Della documentazione tecnica disponibile verrà inoltre fornita, su richiesta, copia su supporto digitale, da parte della Regione Autonoma della Sardegna.
- Il Responsabile del procedimento Dr.ssa Antonella Giglio è reperibile al seguente indirizzo di posta elettronica: [enti.locali@regione.sardegna.it](mailto:enti.locali@regione.sardegna.it)





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



AGENZIA DEL DEMANIO

- I referenti del sopralluogo, Dr. Fabrizio Madeddu e il Geom. Pietro Nicola Unali, sono reperibili ai seguenti indirizzi di posta elettronica [fabmadeddu@regione.sardegna.it](mailto:fabmadeddu@regione.sardegna.it), [punali@regione.sardegna.it](mailto:punali@regione.sardegna.it)

## 2. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA CONCESSIONE

- 2.1 Si riportano di seguito i riferimenti del bene oggetto della concessione i cui elementi specifici sono descritti nell'Allegato (All.1) "Information memorandum" e negli ulteriori documenti pubblicati sul sito [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it) ed accessibili mediante il percorso "Servizi alle imprese/locazioni e concessioni patrimoniali" e sul sito [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it).

| DENOMINAZIONE BENE                 | COMUNE         | TIPOLOGIA CONTRATTO           | REFERENTI DEL SOPRALLUOGO                         |
|------------------------------------|----------------|-------------------------------|---------------------------------------------------|
| "Ex stazione semaforica Capo Ferro | Arzachena (SS) | Concessione di valorizzazione | Dr. Fabrizio Madeddu<br>Geom. Pietro Nicola Unali |

- 2.2 Per partecipare alla procedura è obbligatorio presentare una dichiarazione – da rendere in conformità all'Allegato III - di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale presenta offerta. A tal fine il concorrente potrà facoltativamente:

- ▶ eseguire un **sopralluogo** (da effettuarsi dal 21/01/2019 al 02/04/2019), secondo i tempi e le modalità (correlate anche al precario stato di conservazione del bene), da concordare con il Referente del sopralluogo, mediante richiesta scritta in lingua italiana che dovrà essere trasmessa via e-mail con congruo preavviso, nel periodo dal 14/01/2019 al 20/03/2019, all'indirizzo di posta elettronica indicato al punto 1). Nella richiesta di sopralluogo il concorrente dovrà specificare i nominativi delle persone (massimo quattro) che parteciperanno alla visita (con i rispettivi dati anagrafici e telefonici). A seguito della visita sarà rilasciato un "Attestato di sopralluogo" di cui la Regione conserverà una copia debitamente sottoscritta dallo stesso. Il Concorrente, qualora si avvalga della facoltà di eseguire il sopralluogo, dovrà obbligatoriamente presentare per la partecipazione alla gara il predetto "Attestato di sopralluogo", unitamente agli altri documenti richiesti. **Nella effettuazione del sopralluogo si osserverà il criterio cronologico avendo riguardo alla presentazione della relativa richiesta.**
- ▶ visualizzare il filmato fornito dall'Amministrazione, accessibile al seguente indirizzo <http://www.sardegndigitalibrary.it/video/>

## 3. SOGGETTI AMMESSI

- 3.1 Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti da comprovare con la presentazione della documentazione amministrativa prevista al punto 4.3 del presente Avviso. A

Pagina 4 di 21





REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

**3.2** E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

**3.3** Si precisa che:

- è fatto divieto ai concorrenti di partecipare in più di un raggruppamento o consorzio, ovvero di partecipare anche in forma individuale in caso di partecipazione in forma associata;
- è fatto divieto ai consorziati per i quali eventualmente concorra il consorzio stabile/consorzio tra società cooperative/consorzio tra imprese artigiane di partecipare in qualsiasi altra forma; in caso di inosservanza di tale divieto saranno esclusi dalla procedura sia il consorzio che i consorziati e troverà applicazione l'art. 353 c.p.

#### **4. TERMINI, REQUISITI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

**4.1** Per partecipare alla procedura è necessario far pervenire il plico indicato al punto 4.3 all'indirizzo "Regione Autonoma Sardegna – Assessorato degli Enti locali, finanze ed urbanistica – Direzione generale Enti locali e finanze, *Viale Trieste, 186 – Cagliari*" entro il termine perentorio del giorno 02/05/2019 alle ore 12:00.

Il plico potrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnato a mano.

Ai fini del rispetto del termine indicato, farà fede il timbro della data di ricevuta e l'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

**4.2** La Regione non risponde delle offerte che non siano pervenute o che siano pervenute in ritardo, rimanendo a carico del mittente il relativo rischio.

In caso di plichi inviati successivamente dallo stesso concorrente, entro e non oltre il giorno e l'ora sopra indicati, sarà preso in considerazione esclusivamente l'ultimo plico fatto pervenire in ordine di tempo. Qualora il concorrente si accorga dell'incompletezza/inesattezza della documentazione contenuta nel primo plico dovrà farne pervenire uno nuovo, entro il termine stabilito per la presentazione delle offerte, completo di tutti gli elementi richiesti dal presente Avviso.

I plichi ricevuti oltre il predetto termine saranno considerati come non pervenuti, quindi non verranno aperti e potranno essere riconsegnati al mittente previa richiesta scritta.

**4.3** Il plico (formato max A3) contenente le buste di cui al punto 4.4, dovrà essere sigillato (con qualsiasi modalità che ne impedisca l'apertura senza lasciare manomissioni evidenti) e riportare la dicitura "*Gara per la concessione di valorizzazione degli immobili regionali denominati Stazione Semaforica e pertinenze di Capo Ferro, Comune di Arzachena (SS)*"- nonché i seguenti dati del



concorrente: denominazione o ragione sociale, sede, telefono, indirizzo PEC o di posta elettronica ordinaria al quale saranno trasmesse le comunicazioni relative alla procedura.

In caso di raggruppamento/consorzio ordinario, dovrà essere specificata sul plico la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti, fermo restando che in relazione al capogruppo dovranno essere forniti anche gli ulteriori dati sopra indicati e che le comunicazioni relative alla procedura saranno inviate esclusivamente a quest'ultimo.

**4.4** Il plico dovrà contenere al suo interno, **a pena di esclusione**:

- una BUSTA con dicitura "**A – Documentazione amministrativa**"
- una BUSTA con dicitura "**B – Offerta Tecnica**"
- una BUSTA con dicitura "**C – Offerta Economico - Temporale**"

Tutte le buste dovranno essere sigillate sui lembi di chiusura e recare, oltre alle predette diciture, anche l'intestazione del mittente.

La documentazione di gara dovrà essere sottoscritta dalla persona che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente. Nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

In caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla BUSTA A: traduzione giurata in lingua italiana;
- per i documenti di cui alle BUSTE B e C: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che anche in tal caso la Commissione terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

**4.5. BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"**

La **BUSTA A - "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA"** dovrà contenere i seguenti atti e documenti:

**A.1** la domanda di partecipazione alla procedura, redatta in conformità all'**Allegato II**, corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore e dall'eventuale procura, nella quale:

- **chiedere di partecipare alla procedura** per la concessione oggetto del presente Avviso, indicando il bene per cui si intende concorrere e la forma di partecipazione alla procedura, con le seguenti eventuali precisazioni:
  - nel caso di consorzi stabili/consorzi tra società cooperative/consorzi tra imprese artigiane che non intendano partecipare in proprio, devono essere indicati i consorziati per i quali il consorzio concorre, specificando per ciascuno la denominazione sociale, la forma giuridica, la sede legale, il codice fiscale e la partita IVA;
  - nel caso di RT/consorzi ordinari costituiti o costituiti, occorre riportare, per ciascun componente:
    - se persona fisica diversa dall'imprenditore individuale: nome, cognome, data e luogo di nascita, indirizzo di residenza e codice fiscale (ovvero dato anagrafico equivalente);



- per tutte le altre tipologie soggettive: denominazione sociale, forma giuridica, sede legale, codice fiscale e partita IVA (ovvero dati anagrafici equivalenti);

- **dichiarare:**

- di autorizzare la Regione, in caso di “accesso agli atti” ai sensi della L. n. 241/1990 o “accesso civico” ai sensi dell’art. 5, comma 2 del D.Lgs. n. 33/2013, a rilasciare copia di tutta la documentazione presentata per la partecipazione alla procedura; qualora vi siano parti coperte da segreto tecnico/commerciale il concorrente dovrà specificare, in un’apposita dichiarazione da inserire nella BUSTA B, le motivazioni a supporto del diniego di accesso ed indicare nell’offerta tecnica (allegato VII) le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

ovvero

- di aver indicato in sede di offerta tecnica le parti coperte da segreto tecnico/commerciale.

**A.2** l’attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta, acquisita attraverso le modalità indicate al punto 2.2 dell’**Allegato III**;

**A.3** una **dichiarazione sostitutiva di certificazione**, in conformità all’**Allegato IV**, rilasciata ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 D.P.R. n. 445/2000 e corredata da copia di un documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore, nella quale il concorrente dichiara:

- I. di non trovarsi nelle cause di esclusione di cui all’art. 80 D.Lgs. n. 50/2016;
- II. di autorizzare, ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, il trattamento dei propri dati, anche personali, ai fini connessi all’espletamento della presente procedura;

Per consentire l’avvio delle verifiche propedeutiche all’efficacia dell’aggiudicazione definitiva, l’aggiudicatario dovrà compilare e sottoscrivere il modello, allegato al presente Avviso (Dichiarazione Aggiudicatario) relativo al possesso dei requisiti di cui all’art. 80 D.Lgs. n. 50/2016, dichiarati in sede di gara.

N.B. Gli operatori stranieri dovranno presentare documentazione conforme alla normativa vigente nei rispettivi paesi di origine idonea a dimostrare il possesso degli stessi requisiti richiesti per la partecipazione alle imprese italiane.

**A.4** una referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito;

**A.5** in conformità all’**Allegato V**, il duplice impegno ad avvalersi:

1. **per la redazione del progetto tecnico** di un professionista in possesso dei requisiti previsti dalla normativa di riferimento rispetto alla natura del bene;
2. **per l’esecuzione degli interventi** di recupero, restauro e ristrutturazione, esclusivamente di imprese qualificate all’esecuzione degli interventi, in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici.

**A.6 cauzione provvisoria**, pari a € 2.000 (duemila) da prestarsi a mezzo di fidejussione bancaria o

Pagina 7 di 21





polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla L. n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:

- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957 co. 2 c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Regione;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo 7 "Elementi essenziali del rapporto concessorio" punto 7.4 lett. a del presente Avviso.

La cauzione provvisoria garantisce la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario. La Regione concedente provvederà, a svincolare la cauzione provvisoria ai non aggiudicatari al momento dell'aggiudicazione della concessione.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di:

➤ Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario:

- nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" oltre a quanto suindicato, da presentare secondo le modalità di seguito descritte, dovrà essere inserito:
  - in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo, mediante scrittura privata autenticata, contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
  - in caso di RT o Consorzio *costituendo*: una dichiarazione, sottoscritta da tutti i componenti, contenente l'impegno, in caso di aggiudicazione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- l'attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta, acquisita attraverso le modalità indicate al punto 2.2. (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato da un solo componente;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato IV) dovrà essere presentata da ciascun componente;
- la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentata da ciascun componente;
- l'impegno di cui al punto A.5 (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito e da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata: in caso di RT/Consorzio costituito, al capogruppo, con indicazione che il soggetto garantito è il RT/Consorzio; in caso di RT/Consorzio costituendo, a ciascun componente;

➤ Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative:





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

- la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato II) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- l'attestato di conoscenza dello stato dei luoghi e del bene per il quale si presenta offerta, acquisita attraverso le modalità indicate al punto 2.2. (Allegato III) del presente Avviso potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio eventualmente concorre;
- la dichiarazione di cui al punto A.3 (Allegato IV) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali eventualmente lo stesso concorre;
- la referenza di cui al punto A.4 dovrà essere presentata dal consorzio;
- l'impegno di cui al punto A.5 (Allegato V) dovrà essere dichiarato dal consorzio;
- la cauzione di cui al punto A.6 dovrà essere intestata al consorzio.

#### 4.6. BUSTA B - "OFFERTA TECNICA"

La **BUSTA B - "OFFERTA TECNICA -"**, dovrà contenere, a pena di esclusione:

##### **B.1 Relazione Tecnico-Illustrativa (Allegato VI), articolata in:**

###### **Premesse**

1. Intenti progettuali
2. Conformità con gli strumenti vigenti

###### **Elementi valutativi**

1. Ipotesi di recupero e riuso;
2. Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene;
3. Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking;
4. Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica;
5. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica

**La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà essere, a pena di esclusione, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta secondo il format proposto nell'Allegato VI;**

**B.2 Materiali Illustrativi**, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato VI e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

###### **Elaborati**

1. Inquadramento
2. Nuovi usi
3. Interventi
4. Vision.



Tutti gli elaborati dovranno essere **debitamente sottoscritti, a pena di esclusione.**

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Tecnica (*Ipotesi di recupero e riuso; Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene; Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking; Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica; Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica*) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5.1.1 del presente Avviso.

**La compilazione della Relazione Tecnico-Illustrativa, secondo il format dell'Allegato VI, nonché la presentazione dei Materiali Illustrativi dettagliati nella parte II dell'Allegato VI sono obbligatori; pertanto, la loro mancata presentazione, costituisce causa di esclusione.**

### **B.3 – Attestato di presa visione e accettazione delle prescrizioni – (All.IX)**

Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B:

- non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, **l'indicazione negli stessi del canone e della durata** offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, **sarà causa di esclusione;**
- dovranno essere forniti, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale (in formato pdf); in caso di discordanza tra la documentazione fornita su supporto digitale e quella su supporto cartaceo farà fede esclusivamente quest'ultima.

**N.B.:** in caso di partecipazione in forma di:

- Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario: i documenti da inserire nella Busta B dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo.
- Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative: i documenti da inserire nella Busta B

dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

### **4.6. BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE"**

La **BUSTA C - "OFFERTA ECONOMICO - TEMPORALE - ."** dovrà contenere, **a pena di esclusione:**

**C.1 Allegato VII - Offerta Economico – Temporale, articolato in:**

1. Canone della concessione
2. Durata della concessione

**L'Allegato VII - Offerta Economico-Temporale dovrà essere, a pena di esclusione, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.**

Ad ogni elemento di valutazione dell'Offerta Economico - Temporale (Canone e Durata) sarà attribuito un punteggio, come dettagliato al punto 5.1.2 del presente Avviso.



**La mancata indicazione del canone della concessione, ovvero della durata costituiscono causa di esclusione.**

Si precisa che:

- non saranno ammesse offerte condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad un'altra offerta propria o di altri;
- il canone della concessione è la misura in euro del canone annuo che il concorrente s'impegna a corrispondere per la durata proposta della concessione/locazione, che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato VII, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito al canone più alto;
- il canone proposto è fisso e, a pena di esclusione, non può essere pari a zero;
- il canone sarà annualmente adeguato in misura corrispondente al 100% della variazione in aumento accertata dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, verificatasi nell'anno precedente;
- fermo restando il predetto adeguamento, per 36 mesi dalla sottoscrizione dell'atto di concessione, il canone annuo sarà pari al 10% del canone proposto; successivamente e per tutta la residua durata della concessione/locazione, il canone annuo dovrà essere corrisposto in misura integrale.
- la durata della concessione è la misura in anni della durata proposta per la concessione/locazione, da esprimere tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta), che dovrà essere indicata nel format di cui all'Allegato VII, sia in cifre che in lettere. Il punteggio massimo per tale elemento di valutazione sarà attribuito alla durata più bassa.
- il canone e la durata dovranno essere gli stessi riportati nel Piano Economico Finanziario di cui al successivo punto C.2, inserito nella BUSTA C, in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa di recupero e riuso, coerentemente con quanto proposto nell'Offerta Tecnica.

**C.2 un Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Ai fini della redazione del PEF si fornisce il modello di cui all'Allegato VIII, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l'Allegato VIII ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, **a pena di esclusione**, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell'Offerta Economico-Temporale di cui all'allegato VII ed essere sviluppato per l'intera durata della concessione proposta nell'ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

**Si precisa che la mancata presentazione del PEF costituisce causa di esclusione dalla procedura.**

**La Busta C dovrà contenere altresì:**

**C.3 Allegato VIII - Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti** che dovrà essere, compilato in tutte le sue parti secondo il format proposto e debitamente sottoscritto.

Si precisa che la *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti*:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

- è finalizzata a sintetizzare i dati più significativi del Piano Economico Finanziario; pertanto, i dati riportati nella *Scheda riepilogativa* dovranno essere riscontrabili nel PEF;
- in caso di difformità tra quanto riportato nella *Scheda riepilogativa* e nel PEF, si darà prevalenza a quanto indicato nel PEF;
- non è oggetto di valutazione da parte della Commissione di gara e, pertanto, non comporterà l'attribuzione di punteggio;

**N.B.:** Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Economico - Temporale, da inserire nella BUSTA C:

- in caso di partecipazione in forma di Raggruppamento temporaneo o Consorzio ordinario dovranno essere sottoscritti dal capogruppo in caso di RT/Consorzio costituito, ovvero da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo;
- in caso di partecipazione in forma di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative dovranno essere sottoscritti dal legale rappresentante del consorzio.

**Si precisa che eventuali carenze di qualsiasi elemento formale della domanda potranno essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui all'art.83 del Dlgs 50/2016.**

## 5. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella sotto riportata.

| ELEMENTI DI VALUTAZIONE     |    | RIFERIMENTO                                                                         | FATTORI PONDERALI | PUNTEGGIO |
|-----------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------|
| <b>ELEMENTI QUALITATIVI</b> | 1) | Ipotesi di recupero e riuso.                                                        | Offerta Tecnica   | P1 = 15   |
|                             | 2) | Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene                                 | Offerta Tecnica   | P2= 10    |
|                             | 3  | Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking                        | Offerta tecnica   | P3 =15    |
|                             | 4) | Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica | Offerta Tecnica   | P4 = 15   |
|                             | 5) | Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica                                   | Offerta Tecnica   | P5 = 15   |
|                             |    |                                                                                     |                   | <b>70</b> |



REGIONE AUTÓNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÁNTZIAS E URBANÍSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

|                          |    |        |                                  |         |    |
|--------------------------|----|--------|----------------------------------|---------|----|
| ELEMENTI<br>QUANTITATIVI | 5) | Canone | Offerta Economico -<br>Temporale | P6 = 20 | 30 |
|                          | 6) | Durata | Offerta Economico -<br>Temporale | P7 = 10 |    |

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'Offerta Tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 42.

Si riporta di seguito la descrizione degli elementi valutativi:

### 1) Ipotesi di recupero e riuso – massimo punti 15

Il concorrente dovrà rappresentare, anche attraverso elaborati grafici, le modalità di intervento prescelte per il recupero ed il riuso del bene e gli elementi innovativi del progetto, in coerenza con i progetti "Orizzonte\_Fari" - Sardegna e "Valore Paese – Fari, Torri ed Edifici Costieri", i principi di minimo intervento, compatibilità e reversibilità, nel rispetto della tutela dei caratteri storico-artistici, morfologici, tipologici, strutturali, distributivi e prospettici del bene.

### 2) Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene – massimo punti 10

Al fine di garantire la continuità delle azioni avviate, la proposta dovrà indicare il piano di manutenzione ordinaria e straordinaria (attività, tempistiche, prestazioni attese) ed il piano di monitoraggio (frequenze di controllo, verifica prestazioni, etc.) della struttura, anche attraverso il ricorso a tecnologie e sistemi innovativi.

### 3) Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking – massimo punti 15

La proposta dovrà prevedere una gestione che garantisca anche l'accessibilità e fruibilità pubblica del bene e delle aree esterne di pertinenza: permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

Inoltre anche in considerazione della connotazione "a rete" dei progetti "Orizzonte\_Fari" e "Valore Paese – Fari, Torri ed Edifici Costieri", la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all'attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio.

### 4) Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica – massimo punti 15



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

La proposta dovrà rappresentare in che modo intende innescare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui il bene è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, ricadute occupazionali, etc); ciò nell'ottica di sviluppare un'offerta con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

## **5. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – massimo punti 15**

Descrizione degli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici; gestione sostenibile del cantiere; soluzioni a favore della mobilità dolce; miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

## **6. Canone – massimo punti 20**

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in euro, del canone annuo che si intende corrispondere per la durata proposta della concessione, che non potrà mai essere pari a zero, a pena di esclusione; la proposta dovrà prevedere un canone fisso. Il punteggio sarà attribuito in rapporto al canone maggiore offerto.

## **7. Durata – massimo punti 10**

Indicazione della misura (sia in cifre che in lettere), da esprimere in anni, della durata proposta per la concessione, che potrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

Il punteggio maggiore sarà attribuito alla durata minore offerta che sarà proposta dal concorrente in funzione del raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'operazione.

### **5.1. Metodo per l'attribuzione del punteggio totale:**

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> L'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula:





### 5.1.1 Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte:

Ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

| GRIGLIA DI VALORI                                            |              |
|--------------------------------------------------------------|--------------|
| ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI             | COEFFICIENTI |
| Nessun elemento fornito                                      | 0            |
| Elementi insufficienti                                       | 0,1          |
| Elementi esigui                                              | 0,2          |
| Elementi non rilevanti                                       | 0,3          |
| Elementi di scarsa rilevanza                                 | 0,4          |
| Elementi di discreta rilevanza                               | 0,5          |
| Elementi adeguati                                            | 0,6          |
| Elementi più che adeguati                                    | 0,7          |
| Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse | 0,8          |
| Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili    | 0,9          |
| Elementi con caratteristiche di eccellenza                   | 1            |

### 5.1.2 Metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

dove:

- $P(a)$  Valutazione in punti dell'offerta (a)
- $n$  Numero totale degli elementi di valutazione
- $P_i$  Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)
- $V(a)_i$  Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
- $\sum$  Sommatoria



REGIONE AUTONOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINANTZIAS E URBANISTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo al Canone offerto dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 20 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo al Canone

$PC$  = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 20

$V(a)C$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$  = Canone offerto dal concorrente  $a$

$C(max)$  = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla Durata offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$  = Punteggio dell'offerta  $a$  relativo alla Durata

$PD$  = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$  = Coefficiente della prestazione dell'offerta  $a$  rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$  = Durata offerta dal concorrente  $a$

$D(min)$  = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi,  $P(a)C$  e  $P(a)D$ , rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.

## 6. INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno **06 maggio 2019**, dalle ore 10,30, presso la Direzione generale degli enti locali finanze ed urbanistica, in Viale Trieste, 186 a Cagliari, una Commissione di gara, appositamente costituita, procederà in seduta pubblica all'apertura dei plichi, all'esame ed alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A "Documentazione amministrativa", fermo restando che sarà favorita la massima partecipazione mediante richiesta di chiarimenti e/o integrazioni in relazione alla documentazione presentata.

La medesima Commissione procederà, in seduta pubblica, in relazione a ciascun lotto in cui sia stata definita l'ammissione o meno alla successiva fase della procedura di tutti i partecipanti, all'apertura della busta B "Offerta tecnica" al fine di verificarne la conformità formale alle prescrizioni dell'Avviso di gara.

Pagina 16 di 21





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

Successivamente, in seduta riservata, la Commissione esaminerà le offerte tecniche verificando per prima cosa, a pena di esclusione, la coerenza dell'Offerta Tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte\_Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati negli Information Memorandum.

Di seguito, la Commissione passerà ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 del presente Avviso, alle offerte che abbiano superato il predetto vaglio.

Terminata per tutti i lotti l'attribuzione dei punteggi, la Commissione procederà, in seduta pubblica, a rendere note le eventuali esclusioni delle offerte tecniche per incoerenza con l'iniziativa e a dare lettura dei punteggi attribuiti; nella medesima seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", darà lettura della **Offerta Economico – Temporale** di cui al punto C.1 e verificherà la presenza e l'asseverazione del **Piano Economico Finanziario** di cui al punto C.2.

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà calcolato in una o più sedute riservate dalla Commissione secondo quanto indicato al punto 5.1.2 del presente Avviso; detto punteggio sarà reso noto dalla Commissione nel corso di una successiva seduta pubblica, nella quale saranno altresì comunicati i punteggi complessivi ed individuata la migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio, complessivo, ma punteggi differenti per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sulla proposta progettuale.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per la proposta progettuale e l'offerta economico-temporale, si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.

Il miglior offerente individuato, per accedere alla fase di aggiudicazione, dovrà, a pena di esclusione, presentare alla Regione concedente, che gli formulerà apposita richiesta assegnandogli un termine perentorio di 60 (sessanta) giorni, l'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Solo dopo il conseguimento della predetta asseverazione, la migliore offerta sarà sottoposta alla verifica di convenienza economica da parte di una Commissione appositamente costituita dalla Direzione generale degli enti locali e finanze e contestualmente saranno avviate dal RUP le verifiche di legge nei confronti dell'operatore.

In caso di parere negativo della suddetta Commissione il concorrente sarà escluso dalla procedura; in caso di parere di convenienza economica dell'offerta, la Regione concedente formalizzerà il provvedimento di aggiudicazione, la cui efficacia, nel caso le verifiche di legge avviate fossero ancora in corso, sarà condizionata al buon esito delle stesse.

In caso di unico concorrente:

- non si procederà all'attribuzione di alcun punteggio; tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non valida dal punto di vista progettuale;
- non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:

- assoluta assenza della Relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI) di cui al punto 4.6 – Busta B- lett. B.1 o dei materiali illustrativi di cui alla lettera B.2;
- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida del progetto “FARI TORRI ed EDIFICI COSTIERI”;
- mancata indicazione, nell’ambito dell’Offerta economico-temporale di cui all’Allegato VII, del canone e/o della durata;
- indicazione, nell’ambito dell’Offerta economico-temporale di cui all’Allegato VII, di un canone pari a zero;
- indicazione, nell’ambito dell’Offerta economico-temporale di cui all’Allegato VII, di una durata non compresa tra 6 e 50 anni;
- mancata presentazione dell’asseverazione del PEF;
- parere negativo espresso dalla Commissione.

Le date delle sedute pubbliche non consecutive verranno pubblicate sul sito e mediante il percorso indicati al punto 2 del presente Avviso. Il concorrente potrà assistere alle sedute pubbliche direttamente ovvero tramite un incaricato munito di delega.

## 7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO

Ai fini della corretta individuazione dei contenuti minimi dell’atto di concessione si rinvia alla lettura dell’allegata bozza di concessione di valorizzazione

Si riportano di seguito alcuni elementi essenziali del rapporto concessorio

7.1 - l’aggiudicatario ha la facoltà di costituire una società di scopo in forma di società per azioni o a responsabilità limitata, anche consortile, previa autorizzazione della Regione subordinata alla verifica del possesso, in capo agli altri soci, dei requisiti di cui all’art. 80 D. Lgs. n. 50/2016. Tale facoltà potrà essere esercitata prima della stipula dell’atto concessorio - ed in tal caso il contraente sarà la società stessa e a quest’ultima dovrà essere intestata la cauzione definitiva – ovvero dopo la stipula;

7.2 - salvo che risulti non più sussistente l’interesse pubblico a contrarre, l’aggiudicatario sarà convocato per la sottoscrizione dell’atto di concessione di valorizzazione e contestualmente invitato a produrre la documentazione necessaria alla stipula; solo dopo che tale documentazione sarà acquisita, e previa in ogni caso verifica del possesso dei requisiti dichiarati e l’ottenimento dell’autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali si procederà alla sottoscrizione dell’atto;

7.3 il contraente si impegna ad eseguire gli interventi entro il termine di 36 mesi dalla sottoscrizione dell’atto di concessione, fatta salva la possibilità di eventuali proroghe dello stesso, nonché a fornire alla Regione la documentazione attestante l’avvenuta ultimazione dei lavori e le certificazioni necessarie, tra cui, a titolo meramente esemplificativo, la certificazione relativa all’agibilità dell’immobile e alla scheda tecnica dei materiali impiegati e alle lavorazioni eseguite. Il Concessionario deve fornire anche la documentazione tecnico-amministrativa relativa all’aggiornamento catastale;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

7.4 a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare:

- **in occasione e ai fini della stipula dell'atto:**
  - **una prima cauzione definitiva** per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell'ammontare degli investimenti previsti per l'esecuzione degli interventi – come riportati nel PEF e sintetizzati nella *Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti* di cui all'Allegato VIII, in coerenza con il Piano Economico-Finanziario – e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi); la garanzia in questione sarà svincolata alla data di emissione della seconda cauzione definitiva;
- **alla scadenza del periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione:**
  - **la seconda cauzione definitiva**, che potrà, alternativamente:
    - avere una validità pari alla durata residua della concessione e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per la durata residua della concessione. La garanzia in questione sarà progressivamente svincolata nel corso degli anni in funzione della progressiva riduzione del valore complessivo dei canoni dovuti;
    - avere una durata non inferiore a cinque (5) anni e un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito; tale garanzia dovrà essere prorogata o rinnovata per un periodo non inferiore a cinque (5) anni fino alla conclusione della concessione e avere un importo pari al 10% dei canoni dovuti per il periodo garantito. Il rinnovo o la proroga dovranno essere effettuati, a pena di decadenza, almeno 90 (novanta) giorni prima della scadenza, anche con altro istituto di credito o assicurativo.

Le suddette cauzioni potranno essere costituite a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dall'art. 93, comma 3, del D.lgs. n. 50/2016 e dovranno prevedere espressamente:

- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la relativa operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta della Regione;

7.5 il contraente è impegnato a sottoscrivere le polizze assicurative previste all'art. 20 dell'allegata bozza di concessione di valorizzazione.

7.6 tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti all'atto di concessione sono a carico del Concessionario.

## 8. ULTERIORI INFORMAZIONI

8.1 Eventuali e più specifiche informazioni sugli immobili oggetto della presente procedura potranno essere richieste alla Direzione generale degli enti locali e finanze. Ulteriori informazioni potranno essere reperite consultando il sito internet della Regione [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it), attraverso il percorso indicato al punto 2 del presente Avviso e dell'Agenzia del Demanio [www.agenziademanio.it](http://www.agenziademanio.it)

Pagina 19 di 21





REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

**8.2** Eventuali informazioni complementari e/o chiarimenti sul contenuto della documentazione, ai quali il Responsabile del Procedimento risponderà entro la data del 22 aprile 2019, potranno essere inoltrati fino al 8 aprile 2019. I quesiti dovranno pervenire, esclusivamente per iscritto ed in lingua italiana, all'indirizzo di posta elettronica: [enti.locali@regione.sardegna.it](mailto:enti.locali@regione.sardegna.it).

**8.3.** Ai sensi e per gli effetti dell'art. 13 del GDPR Regolamento UE 2016/679 i dati personali forniti saranno trattati dalla Regione Autonoma della Sardegna esclusivamente per le finalità connesse alla stipula e gestione del presente avviso di gara.

Titolare del trattamento è la Regione Sardegna con sede in Viale Trento, 69 – 09123 Cagliari.

La Regione tratterà i dati forniti in conformità con quanto previsto e disciplinato dal Regolamento mediante strumenti manuali, informatici e telematici, con logiche strettamente correlate alle finalità già esplicitate, in modo lecito e secondo correttezza nonché nel rispetto del principio di minimizzazione. I dati medesimi saranno conservati per la durata del contratto e successivamente per adempiere agli obblighi di legge cui la Regione è tenuta e comunque nel rispetto delle procedure interne del Titolare.

La Regione Sardegna non adotta processi decisionali automatizzati ed è esclusa ogni attività di profilazione degli interessati.

I dati potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Autorità e Amministrazioni per l'esecuzione di loro ordini e per l'adempimento di obblighi di legge, ove previsti, e potranno essere conosciuti da dipendenti, collaboratori e consulenti, previamente autorizzati e istruiti dal Titolare, per le sole finalità connesse alla procedura. La Regione potrà, altresì, avvalersi del supporto di società esterne previamente nominate Responsabili del trattamento ai sensi dell'art. 28 del Regolamento. Al di fuori di tali ipotesi i dati personali non saranno diffusi né comunicati a terzi. Non saranno trasferiti in Paesi terzi né ad organizzazioni internazionali.

La Regione Sardegna potrà trattare le informazioni previste dall'art. 10 del Regolamento, relativi a condanne penali e reati o a connesse misure di sicurezza (c.d. dati giudiziari) di cui si dà piena garanzia di trattamento nel rispetto delle prescrizioni di legge.

È facoltà dell'interessato esercitare il diritto di chiedere al Titolare del trattamento l'accesso ai dati personali e la rettifica o la cancellazione degli stessi o la limitazione del trattamento che lo riguarda o di opporsi al trattamento stesso (artt. 15 e ss. del Regolamento). L'apposita istanza potrà essere inviata alla Regione Sardegna, Titolare del Trattamento, presso la sede di Viale Trento n. 69 – 09123 CAGLIARI, oppure al Responsabile della protezione dei dati personali, domiciliato per la funzione presso la medesima sede e contattabile all'indirizzo email: [rpd@pec.regione.sardegna.it](mailto:rpd@pec.regione.sardegna.it).

L'interessato che ritiene che il trattamento dei dati personali a Lui riferiti effettuato dalla Regione avvenga in violazione di quanto previsto dal Regolamento ha il diritto di proporre reclamo al Garante, come previsto dall'art. 77 del Regolamento stesso, o di adire le opportune sedi giudiziarie (art. 79 del Regolamento).

**8.4** Il presente avviso e l'intera procedura sono regolate dalla legge italiana e per ogni eventuale controversia ad essi attinente sarà competente, in via esclusiva, il Foro di Cagliari.

**8.4** In caso di discordanza tra i documenti di cui alla presente procedura, si osserverà il seguente ordine di prevalenza:

- Avviso di gara;
- Schema di Atto di concessione;
- *Information Memorandum*;

e in caso di discordanze rilevate nell'ambito di uno stesso elaborato/documento, prevarrà quella più vantaggiosa per la Regione.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE E URBANISTICA



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## AVVERTENZE

- con nota prot. n. 10148 del 2 marzo 2018 la Regione Sardegna e l'Agenzia del Demanio hanno richiesto al Segretariato regionale del Ministero dei beni culturali e delle attività culturali per la Sardegna, ai sensi dell'art. 57 bis del D.Lgs. 42/2004; il rilascio dell'autorizzazione per la concessione in uso, tra gli altri, dell'immobile denominato Stazione Semaforica e pertinenze di Capo Ferro, Comune di Arzachena (SS);

Il presente bando è pertanto condizionato al rilascio di tale autorizzazione da parte dei competenti uffici del Ministero dei beni culturali e delle attività culturali per la Sardegna.

Dell'intervenuto rilascio verrà data immediata, adeguata, informazione e pubblicità

- l'immobile viene affidato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e l'aggiudicatario dovrà assumere a proprio integrale ed esclusivo onere e rischio il conseguimento della necessaria variazione urbanistica

---

**Si applicano gli artt. 353 e 354 del vigente Codice Penale contro chiunque, con violenza o minaccia o con doni, promesse, collusioni o altri mezzi fraudolenti, impedisse o turbasse la procedura, ovvero ne allontanasse gli offerenti e contro chiunque si astenesse dal concorrere per denaro o per altra utilità a lui o ad altri data o promessa.**

Cagliari, 14 dicembre 2018

Il Responsabile del procedimento  
*Dr.ssa Antonella Giglio*

