



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

## **Schema di bando di gara**

per la

**Cessione, riqualificazione e trasformazione di ambiti di particolare interesse paesaggistico prospicienti il mare della proprietà Palmas Cave in liquidazione in località Su monti de su Sennori e della proprietà Seamag in liquidazione in località ..... in Comune di Sant'Antioco (Provincia Sulcis-Iglesiente).**

### **1) Venditori**

Società Palmas Cave in liquidazione e Società Seamag in liquidazione, rappresentate, tramite procura notarile....., dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dell'Industria, Direzione Generale, con sede in Cagliari, Viale Trento 69, tel. Fax..., e-mail: , sito internet <http://www.regione.sardegna.it>, di seguito amministrazione regionale.

### **2) Oggetto della gara**

Con il presente bando l'amministrazione regionale, intende selezionare l'acquirente dei compendi immobiliari, individuando i relativi obblighi, che di seguito si descrivono:

PRIMO COMPENDIO: area di proprietà di Palmas Cave, sita in località Su monti de su Sennori, che si estende per 270 ettari, al cui interno è ricompreso un sito di cava dismessa che copre un'estensione di circa 22 ettari. L'acquisto della presente area implica, a carico dell'acquirente, l'obbligo di riqualificazione ambientale e di messa in sicurezza della cava collegato ad un piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica, naturalistica e ricettiva di tale area, sulla quale sarà consentita la realizzazione di una volumetria di strutture ricettive non superiore a 60.000 mc. All'interno dell'area e prospiciente il mare è presente una villa della superficie di circa 450 mq.

SECONDO COMPENDIO: area di proprietà di Seamag, della superficie di circa 14 ettari, dove insiste uno stabilimento industriale, in relazione al quale è in corso l'opera di demolizione e di smaltimento di manufatti esistenti, che si stima verrà completato a carico e cura della Seamag entro il termine orientativo del 30 maggio 2007. Anche l'acquisto di siffatta area implica, a carico dell'acquirente, l'obbligo di presentare un piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica,



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

naturalistica e ricettiva di tale area, con particolare riferimento ad un approdo nautico a fine turistici, iniziative concernenti la cantieristica e lo sviluppo di una attività ricettiva con una cubatura di quest'ultima che non può essere superiore ai 20.000 mc.

La vendita dei suddetti comprendi si intende a corpo e non a misura e si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si verranno a trovare 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 aperte, in un'unica fase e sarà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa.

Ad ogni singola offerta verrà 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 industriale ( 60 %));
2. il tempo e il programma di esecuzione dei lavori (15 %);
3. l'offerta economica (25 %).

### **5) Importo a base d'asta**

L'importo a base d'asta è di Euro..... per il compendio di..... e di Euro..... per il compendio di....., entrambi al netto delle imposte e delle spese accessorie, a norma di legge, secondo la stima effettuata da apposita perizia giurata.

Il corrispettivo verrà versato dall'aggiudicatario solo a seguito dell'aggiudicazione definitiva, contestualmente alla stipula del contratto definitivo di cessione in forma pubblica, secondo le modalità ed i tempi previsti nel medesimo.

### **6) Procedura informativa**



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

La procedura informativa consta di una data room e di una visita ai siti.

Un'apposita data room sarà allestita presso la sede della società Seamag, ai fini della consultazione e dell'estrazione in copia della documentazione ivi resa disponibile. La consultazione e la riproduzione della documentazione presenti in data room, dovranno essere autorizzate dall'amministrazione regionale. L'accesso alla data room avverrà nei giorni .... nei seguenti orari....

Della avvenuta consegna della documentazione e dell'avvenuta visita ai siti, sarà redatto verbale da sottoscrivere da parte del Responsabile del procedimento e del concorrente, in duplice originale, uno dei quali da consegnare al concorrente.

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 al punto 18 del presente bando, il nominativo, con i relativi dati anagrafici delle persone 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.

Saranno ammessi a partecipare alla gara solo i soggetti che abbiano preso parte alla procedura informativa (due diligence) di cui al punto 6) del presente bando.

### **8) Requisiti di legge**

Le persone giuridiche dovranno attestare :

- l'iscrizione al registro commerciale o professionale secondo la legislazione del Paese di appartenenza;



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

- stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione controllata ovvero la pendenza nei loro confronti di un procedimento per la eventuale dichiarazione di tali situazioni;
- pronuncia, a proprio carico, di sentenza di condanna passata in giudicato, decreto irrevocabile di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che incidano sull'affidabilità morale, professionale o per delitti finanziari;
- procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/56 o di una causa ostativa di cui 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 dall'amministrazione cedente;
- 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 previste dalla L.383/01;
- sottoposizione a misure cautelari ed interdittive ai sensi della vigente normativa antimafia e del D. lgv 231/01;



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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 provato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del DPR 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 finanziaria**

Il concorrente dovrà avere il Capitale sociale interamente versato e un patrimonio netto, proprio o consolidato, non inferiore ad Euro..... per ciascuno degli anni dell'ultimo triennio. Il concorrente dovrà, altresì, comprovare un fatturato globale d'impresa negli ultimi tre esercizi per un importo complessivo annuo non inferiore ad Euro.....

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

- bilanci o estratti dei bilanci d'impresa relativi agli ultimi tre esercizi;
- idonee referenze bancarie;
- dichiarazione concernente il fatturato globale degli ultimi tre esercizi in attività analoghe a quelle previste dal Piano Industriale;

In caso di associazione temporanea, di consorzio o di G.E.I.E., il possesso del requisito economico-finanziario verrà valutato con riguardo al complesso dei componenti degli stessi.

### **10) Capacità tecnica**

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- a. elenco delle attività svolte negli ultimi cinque anni (2000-2005), con distinta evidenziazione di quelle relative ai settori:
- realizzazione e/o gestione di complessi turistico-ricettivi;
  - realizzazione e/o gestione di strutture per la nautica da diporto e per la cantieristica;
  - realizzazione e/o gestione di strutture golfistiche o per gli sport equestri;
  - realizzazione di centri di benessere (talassoterapia, fangoterapia, fitness etc);
  - realizzazione di interventi nel campo della forestazione;
- b. elenco dei titoli di studio e professionali dei dirigenti di ogni singola impresa concorrente e, in particolare, dei soggetti concretamente responsabili della prestazione di servizi;
- c. indicazione delle certificazioni di qualità eventualmente possedute ed indicazione dell'organizzazione tecnica e gestionale preposta ai controlli di qualità;
- d. indicazione del numero medio annuo di dipendenti del concorrente e il numero dei dirigenti impiegati negli ultimi tre anni.

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

Su entrambi i compendi la progettazione architettonica dovrà essere affidata ad uno studio di architettura di fama internazionale, comprovata dalla progettazione effettuata negli ultimi cinque anni.

### **11) Termine per la presentazione dell'offerta.**

Ore 13 del giorno.....

### **12) Modalità di presentazione dell'offerta e lingua ufficiale.**

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, nel termine di cui al punto 11), 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.*



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

La data e l'ora di effettiva ricezione dei plichi sarà attestata, esclusivamente, dalle risultanze del Registro di Protocollo dell'Ente. Il mancato ricevimento del plico entro i suddetti termini è ad 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 che economica nella loro composizione meglio specificata ai successivi punti 12.2 e 12.3, dovranno essere sottoscritte, a pena di esclusione, in ogni pagina dal legale rappresentante o procuratore speciale di ciascun concorrente ovvero, in caso di associazione temporanea d'impresa, di consorzi e di G.E.I.E. costituendi, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale dei soggetti che intendono raggrupparsi, con l'indicazione del soggetto che assumerà la qualifica di capogruppo e l'indirizzo cui recapitare le comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di associazioni 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, indirizzo, nonché i 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: *“Cessione, riqualificazione e trasformazione di ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Palmas Cave in liquidazione in località su monti de su Sennori e di Seamag in liquidazione in località ..... in Comune di Sant'Antioco”*.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, tre buste chiuse, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità e controfirmate in ogni lembo di chiusura, contenente la documentazione descritta i seguenti punti 12.1), 12.2) e 12.3), recanti all'esterno, l'indicazione del Concorrente 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 al punto 11) del presente bando, salvo quanto previsto al successivo punto 12.1, lett. c.

L'offerta potrà riguardare l'acquisto di entrambi o di uno solo dei suddetti compendi, con i relativi obblighi descritti all'art. 2 del presente bando. In siffatta circostanza, ciascun concorrente dovrà, a pena di esclusione, presentare l'offerta tecnica e l'offerta economica separatamente per ciascun compendio.

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

### 12.1 Documentazione amministrativa (busta n.1)

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

1. Dichiarazione, redatta secondo le indicazioni contenute al punto 12), 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 allegata;
  - b. si obbliga a fornire, in caso di aggiudicazione, la documentazione e le garanzie richieste dall'amministrazione regionale, come indicato al successivo punto 15);
  - c. si obbliga se aggiudicatario, a sottoscrivere il contratto definitivo di vendita in forma pubblica entro il termine di cui al successivo punto 15) del presente bando e a mantenere invariata l'offerta fino alla stipulazione del contratto;
  - d. si obbliga, in caso di aggiudicazione provvisoria ad aderire, se invitato, all'accordo di programma di cui al punto 16) accettando che il contratto di cessione sia condizionato alla stipulazione dell'accordo medesimo, secondo le modalità indicate nel successivo punto 16) del presente bando;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

- e. si obbliga, in caso di aggiudicazione, a costituire una società che dovrà avere un capitale sociale minimo, interamente versato e sottoscritto, pari ad almeno il 10% del volume degli investimenti previsti dal piano finanziario (specificando, in caso di Raggruppamento, le quote di partecipazione di ciascun partecipante del medesimo);
  - f. si obbliga a trasferire a tale nuova società tutti gli obblighi e gli impegni assunti in sede di gara e a mantenere invariata la compagine azionaria per almeno due anni dalla stipula del contratto di cessione, salva autorizzazione da parte dell'amministrazione regionale;
  - g. dichiara, in caso di aggiudicazione, di obbligarsi ad acquisire ogni parere ed autorizzazione e concessione necessari per la regolare e legittima realizzazione delle opere;
  - h. dichiara, in caso di raggruppamento, il soggetto capogruppo ed il domicilio cui indirizzare le comunicazioni relative alla presente procedura.
2. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00, attestante il possesso dei requisiti previsti al punto 8) del presente bando, redatta secondo le modalità ivi indicate;
  3. documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti ai punti 9 e 10, così come previsto nei medesimi punti;
  4. il verbale attestante l'avvenuta partecipazione alla procedura informativa disciplinata al punto 6) del presente bando;
  5. 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 mandante e mandataria nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice;
  6. 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,



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

qualificata capogruppo mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome proprio e delle mandanti, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandanti e mandataria nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice;

7. la cauzione provvisoria resa secondo le modalità di seguito specificate: ciascun partecipante dovrà, a pena di esclusione, accompagnare la propria offerta con un deposito cauzionale provvisorio nella misura del 10% dell'importo netto previsto a base d'asta, da prestarsi, esclusivamente, mediante:
  - deposito effettuato presso il conto corrente bancario n 204924 intestato alla Regione Autonoma della Sardegna, presso la Banca Nazionale del Lavoro; la ricevuta o la dichiarazione di deposito dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentate della suddetta banca dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore;
  - fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito; l'atto di fideiussione dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentate dell'istituto fideiussore dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la fideiussione dovrà consentire l'escussione della somma garantita a prima e semplice richiesta, senza la possibilità di opporre eccezioni, con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, in conformità al testo vincolante allegato al presente bando;
  - polizza di primaria compagnia assicurativa rilasciata da primaria impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni; la predetta polizza dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentate dell'impresa di assicurazioni dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la fideiussione dovrà consentire l'escussione della somma garantita a prima e semplice richiesta , senza la possibilità di opporre eccezioni con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale, in conformità al testo vincolante allegato al presente band.

La suddetta cauzione provvisoria deve, inoltre, essere accompagnata, a pena di esclusione, da una dichiarazione emessa da Istituto bancario o da Impresa di assicurazioni contenente l'impegno a rilasciare, a richiesta del concorrente, in previsione della stipula del contratto di cessione, la fideiussione bancaria ovvero la polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) in caso di aggiudicazione, a prima richiesta e senza eccezioni, per una somma pari al 20% del corrispettivo convenuto per la vendita a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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 al punto 15);
- veridicità delle dichiarazioni rilasciate nel corso della procedura, relativamente al possesso dei requisiti dichiarati nell'offerta;
- stipulazione del contratto di cessione.

Per l'aggiudicatario la cauzione sarà svincolata, entro trenta giorni la stipulazione del contratto definitivo di vendita 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 di non dar luogo all'aggiudicazione della gara o di non procedere al perfezionamento del contratto.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, l'amministrazione regionale 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.

8. 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 si riserva la facoltà di chiedere integrazioni e/o chiarimenti e/o specificazioni sulle dichiarazioni e sui documenti presentati.

### 12. 2 Offerta tecnica (busta n. 2)

La Busta n. 2 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, il compendio cui si riferisce apponendo la dicitura "Offerta tecnica Primo compendio" ovvero "Offerta tecnica Secondo compendio". Nella medesima busta devono, parimenti a pena di esclusione, essere inclusi:



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- 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 valicato da un Istituto di credito o da una società di revisione, depurato da tutti gli elementi che consentano di dedurre, direttamente o indirettamente, l'importo dell'offerta economica;
- 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 Primo compendio" ovvero 2b –"Relazione illustrativa Secondo compendio" 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.

Nel caso in cui il concorrente intenda presentare offerta per entrambi i compendi, dovrà consegnare quattro buste distinte recanti, rispettivamente, la seguente dicitura: "Busta 2 – Offerta tecnica Primo compendio", "Busta 2 –Offerta tecnica Secondo compendio", "Busta 2b - Relazione illustrativa Primo compendio" e "Busta 2b - Relazione illustrativa Secondo compendio".

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

### 12.3 Offerta economica (busta n. 3)

La busta n. 3 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, il compendio cui si riferisce apponendo la dicitura "Offerta economica Primo compendio" ovvero "Offerta economica Secondo compendio". 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)



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

riportante l'importo (al netto dell'IVA) del prezzo offerto, con l'indicazione sia in cifre che in lettere. In caso di discordanza tra l'espressione in cifre ed in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione.

I concorrenti possono presentare una sola offerta economica per ogni compendio, a pena di esclusione e non potranno presentare un'offerta unica per entrambi i compendi.

### **13) Modalità di espletamento della procedura e aggiudicazione.**

La selezione dell'acquirente sarà effettuata dalla Commissione di gara, composta da 5 membri, nominati dalla Regione Autonoma della Sardegna, 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 ....., alle ore ....., presso la sede regionale di via..... n. .... (piano .....), in seduta pubblica procederà in primo luogo a prendere nota dei soggetti presenti alla seduta. Potranno prendere parte alla seduta pubblica non più di due rappresentanti per soggetto partecipante (comprese le Cordate); i rappresentanti dovranno essere muniti di delega in originale sottoscritta dal legale rappresentante (dal legale rappresentante di tutti i membri in caso di Cordata).

La Commissione, quindi, esaminerà i plichi contenenti l'Offerta previo accertamento della data e dell'ora del loro arrivo, nonché dell'osservanza delle modalità di presentazione dei medesimi di cui al punto 12. La Commissione procederà, poi, all'apertura della Busta n. 1 contenente la documentazione amministrativa, accertando la completezza formale della documentazione ivi contenuta. Nella medesima seduta, la Commissione procederà ad elaborare 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 Responsabile del procedimento.

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

del procedimento, eventuali chiarimenti che dovranno pervenire entro i termini e con le modalità individuate nella relativa richiesta e procederà, quindi, all'assegnazione di punteggi secondo i criteri di cui al successivo punto 14.

Il Responsabile del procedimento comunicherà - a mezzo raccomandata A.R. anticipata via fax - la data di convocazione della successiva seduta dove si procederà, infine, all'apertura della busta n. 3 contenente l'offerta economica.

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

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

In caso di parità sarà preferito il concorrente al quale sia stato assegnato il miglior punteggio in sede di valutazione dell'offerta tecnica, sommato al punteggio relativo al tempo e al cronoprogramma di esecuzione dei lavori. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che, tramite un proprio rappresentante legale in possesso di poteri di firma e presente alla sessione pubblica di apertura delle offerte economiche, sia in grado di proporre un miglioramento, per l'amministrazione aggiudicatrice, del prezzo offerto. 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. La Regione Autonoma della Sardegna si riserva, a suo insindacabile giudizio, di soprassedere in qualsiasi momento dalla procedura e dall'aggiudicazione della gara anche per effetto di sopravvenuti motivi di 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 d'ora di rinunciare irrevocabilmente.

L'amministrazione regionale si riserva, altresì, la facoltà di aggiudicare, in caso di offerta che riguardi entrambi i compendi, uno solo degli stessi, in caso di offerta più vantaggiosa da parte di un altro candidato.

L'aggiudicazione provvisoria avverrà per ciascuno dei compendi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

**14) Criteri di valutazione delle offerte**

**1 Valore tecnico dell'offerta (60 punti per la proposta progettuale nel suo complesso e 15 punti per i tempi e programma di esecuzione dei lavori).**

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

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

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

**2 Valutazione dell'offerta economica (massimo 25 punti)**

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione economica, si assegnerà il punteggio massimo di 25 punti.

Per l'assegnazione del punteggio verrà valutato, al netto dell'IVA, il prezzo offerto sull'importo a base di gara, pari ad Euro ..... per il compendio di Palmas Cave ed Euro .....per il compendio di Seamag.

L'algoritmo di valutazione è il seguente:

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

Dove:

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

P<sub>i</sub> = prezzo offerto dal concorrente in esame;

P<sub>o</sub> = miglior prezzo offerto;

W = punteggio massimo attribuibile (25).



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

	<i>Tabella n.1 – elementi di valutazione</i>	<i>Punti</i>	<i>Punteggio parziale</i>
<b>1</b>	<b>Offerta tecnica(proposta progettuale nel suo complesso)</b>	<b>Max 60</b>	
1.a	Qualità della riqualificazione paesaggistica e ambientale; integrazione territoriale-impatto ambientale		Max 15
1.b	Qualità architettonica, tipologie e rispetto dei valori storico-ambientali		Max 15
1.c	Qualità dell'intervento inteso anche come qualità dei servizi offerti		Max 10
1.d	Impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale.		Max 20
<b>1.2</b>	<b>Tempo e programma di esecuzione dei lavori</b>	<b>Max 15</b>	
1.2°	Tempistica		Max 8
1.2b	Programma di esecuzione dei lavori		Max 7
<b>2</b>	<b>Offerta economica</b>	<b>Max 25</b>	<b>Max 25</b>
	Totale	100	100

Valutazione totale. Il punteggio totale assegnato sarà corrispondente alla somma del punteggio tecnico – riferito sia all'offerta tecnica che al tempo e programma di esecuzione dei lavori – e del punteggio economico.

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### **15) Stipulazione del contratto definitivo di vendita in forma pubblica e obblighi dell'aggiudicatario**

Nella comunicazione di convocazione al soggetto primo graduato - trasmessa a mezzo raccomandata AR e anticipata via fax – la Regione Autonoma della Sardegna preciserà, inoltre, la documentazione che dovrà essere consegnata ai fini della stipulazione del contratto.

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, fatta salva ogni azione per i danni provocati alla Regione Autonoma della Sardegna.

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

Certificato della Camera di Commercio attestante la vigenza della società e recante dicitura antimafia, ai sensi dell'art. 9 del D.P.R. 3 giugno 1998 n. 252, per ciascuno dei componenti del Consiglio di amministrazione;

Certificato del Casellario Giudiziale per ciascun componente del Consiglio di amministrazione;

Certificato di regolarizzazione contributiva rilasciato dall'INPS attestante il regolare versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;

Documentazione relativa all'attestazione del possesso dei requisiti di cui ai punti 5, 6, 7 e 8 del bando.

Resta inteso che la Regione Autonoma della Sardegna 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 verrà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la Regione Autonoma della Sardegna 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 Regione Autonoma della Sardegna medesima.

Il Responsabile del procedimento provvederà quindi - accertati il possesso dei requisiti e l'eventuale costituzione della società - ad aggiudicare definitivamente la gara con propria determinazione. Il



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Responsabile del procedimento trasmetterà - a mezzo raccomandata AR anticipata via fax - copia della determinazione all'aggiudicatario e convocherà il legale rappresentante dello stesso presso la sede della Regione Autonoma della Sardegna per la stipula del contratto, comunque non oltre 20 giorni dalla data di spedizione della determinazione di aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non ottemperi alle predette condizioni o non intervenga alla firma del contratto e degli eventuali atti connessi, nei termini fissati dalla Regione Autonoma della Sardegna, quest'ultima avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e di disporre l'incameramento della cauzione provvisoria di cui al punto 12.1), fatta salva ogni ulteriore azione per i danni cagionati alla amministrazione regionale. In tal caso l'amministrazione regionale potrà aggiudicare la cessione al soggetto secondo graduato.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipula del contratto e a pena di decadenza della aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione provvisoria, alla costituzione della cauzione definitiva, come previsto al punto 17).

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 verranno 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 verrà allegata per costituire parte integrante, essenziale e sostanziale del contratto.

### **16) Accordo di programma**

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

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

- eventuali autorizzazioni necessarie per la realizzazione del progetto;



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

-le attività di infrastrutturazione necessarie per l'attuazione del progetto medesimo.

### **17) Cauzione definitiva**

L'impresa aggiudicataria dovrà costituire, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una cauzione definitiva, pari al 20% dell'importo netto di aggiudicazione.

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

La cauzione definitiva viene prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali e del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e la medesima resterà vincolata fino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

L'amministrazione aggiudicatrice ha diritto di avvalersi della cauzione per l'eventuale maggior spesa sostenuta, in caso di risoluzione del contratto in danno dell'aggiudicatario.

L'amministrazione ha facoltà di chiedere all'aggiudicatario il reintegro della cauzione ove essa sia venuta meno in tutto o in parte.

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

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

### **18) Trattamento dati personali**

Tutte le informazioni comunicate 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:



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
5. i dati e di documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito dei procedimenti a carico delle imprese partecipanti.

### **19) Varie**

Il responsabile del procedimento cui i concorrenti potranno rivolgersi è .....

Eventuali richieste di chiarimenti e quesiti potranno essere formulati entro e non oltre il ..... giorno dalla pubblicazione del bando sulla GURI, indirizzandoli al responsabile del procedimento.

Il presente bando e i relativi allegati sono consultabili nel sito internet: **[www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it)**.

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