



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Allegato alla Delib.G.R. n. 12/10 del 28.3.2006

Direttive (disciplinare di gara) concernenti la gara per l'affidamento in concessione del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Marino" ubicato in località Poetto del Comune di Cagliari.

Art. 1 – Oggetto dell'appalto

La gara ha per oggetto l'affidamento in concessione del complesso immobiliare denominato "Ex Ospedale Marino" ubicato in località Poetto del Comune di Cagliari.

Le proposte dovranno essere orientate verso destinazioni turistiche non residenziali, volte alla creazione di centri di servizi per le persone capaci di incrementare l'offerta e l'attività turistica e la qualità dei servizi ai cittadini dell'area cagliaritana durante l'intero corso dell'anno.

Nell'ambito della gara verranno pertanto privilegiate le proposte che prevedano destinazioni d'uso legate alla cura, al benessere ed ai servizi alla persona, attraverso interventi di ristrutturazione architettonica e funzionale del fabbricato principale e la demolizione di tutte le pertinenze limitrofe allo stesso.

Il bene immobile è iscritto in catasto al foglio ____, mappale ____ . La sua superficie è di mq. _____.

Art. 2 – Durata della concessione

La durata della concessione è stabilita in anni cinquanta.

Art. 3 – Canone offerto alla Regione

Il concessionario ha l'obbligo di corrispondere annualmente il sovracanone annuo pari all'offerta di gara, in un' unica rata anticipata, versando il relativo importo alla Tesoreria dell'Amministrazione regionale.

Le restanti annualità del sovracanone dovranno essere versate entro e non oltre il mese di febbraio di ogni anno di vigenza della concessione.

In caso di ritardo, sarà applicata, quale penale, la maggiorazione pari all'1,5% (uno virgola cinque), per ogni mese o frazione di mese.

Art. 4 – Canone dovuto allo Stato

Oltre il canone dovuto alla Regione, stabilito nella misura dell'importo di aggiudicazione, il concessionario dovrà corrispondere allo Stato, proprietario dell'immobile, il canone di concessione



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

che sarà determinato, in via provvisoria, ai sensi dall'art. 3 D.L. 5 ottobre 1993, n. 400, convertito con modificazioni nella Legge 4 dicembre 1993, n. 494.

Il concessionario ha l'obbligo di corrispondere, in unica rata anticipata, il canone annuo di cui al precedente comma, versando il relativo importo alla Tesoreria dell'Amministrazione statale per tutta la durata della concessione.

Il canone annuo definitivo sarà determinato ai sensi dell'art. 3, comma 1 lett. g) della predetta legge n. 494/93 e verrà aggiornato annualmente ai sensi dell'art. 4 della stessa legge ed in relazione ad eventuali nuove normative emanate in materia.

Art. 5 – Studio di riqualificazione e ammodernamento

La Ditta partecipante dovrà presentare, pena l'esclusione dalla gara, uno Studio di riqualificazione e ammodernamento del complesso immobiliare.

Il suddetto documento deve comprendere altresì una pagina di copertina che riporti:

- Denominazione e sede della Ditta offerente; - Riferimento al complesso immobiliare; - Nominativo del progettista;
- Data di stesura;

Deve essere dedicata, inoltre, una pagina (o più, se necessario) all'indice del documento.

Il resto del documento deve essere predisposto in modo corrispondente alle sezioni descritte nel seguito. Ogni sezione deve iniziare su una nuova pagina.

Sezione 1 - Miglioramenti della pertinenza demaniale

Devono essere descritte le opere che si intendono realizzare sul complesso immobiliare, con apposita rappresentazione grafica di massima, nonché le scelte tecnologiche che si intendono adottare per la realizzazione del progetto.

In questa sezione andrà anche inserito uno studio di fattibilità del progetto in riferimento alle norme e vincoli a cui è soggetto il sito.

Sezione 2 - Computo metrico e descrizione dei lavori da eseguire.

Devono risultare elencati i lavori, suddivisi nelle principali categorie, che andranno a formare il progetto esecutivo.

Sezione 3 - Piano di lavoro

In questa sezione deve essere dettagliato il piano di lavoro, accompagnato da un crono programma della durata massima di 24 (ventiquattro) mesi, che illustri le relazioni temporali e di precedenza delle fasi di realizzazione del progetto.

Sezione 4 - Attività previste sulla pertinenza e sulle aree accessorie



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Devono essere dettagliate le attività, i servizi e le altre opere che si intendono attuare nell'ambito del progetto. Le attività e i servizi, riferiti ad ogni singolo ambiente comprese le aree scoperte, devono essere descritti con sufficiente dettaglio perché costituiranno oggetto della concessione. Dovranno inoltre essere riportate le capacità gestionali ed organizzative del proponente.

Art. 6 – Cauzione provvisoria

I concorrenti debbono comprovare la costituzione, presso la Tesoreria della Regione Autonoma della Sardegna e a favore della medesima Amministrazione, di un deposito cauzionale provvisorio in contanti, pari al 20% (venti per cento) del sovracanone posto a base di gara.

Il deposito può essere effettuato presso un altro istituto di credito purché questo si obblighi a provvedere immediatamente, a semplice richiesta dell'Amministrazione, al versamento del relativo importo alla suddetta Tesoreria regionale, nel caso in cui la cauzione debba essere incamerata.

La cauzione può essere costituita anche mediante fideiussione bancaria, ovvero mediante polizza assicurativa fideiussoria con clausola di pagamento immediato a semplice richiesta.

Nell'ipotesi in cui non si possa stipulare l'atto per fatto imputabile all'aggiudicatario si procederà, previo incameramento della cauzione provvisoria e fatta salva ogni azione per ulteriori danni, all'aggiudicazione a favore del successivo concorrente utilmente collocato nella graduatoria della gara.

Art. 7 – Sopralluogo

La Ditta dovrà effettuare apposito sopralluogo, del quale deve essere data attestazione secondo la modulistica di cui all'allegato __), presso il complesso immobiliare "Ex Ospedale Marino". Il sopralluogo sarà effettuato, per l'esatta conoscenza dei locali, previo appuntamento con il Servizio Centrale Demanio e Patrimonio ai numeri telefonici 070/606 _____ — 070/606 _____ — 070/606 _____.

Al fine di facilitare le operazioni di rilievo potrà essere richiesto, previo versamento di € 35 (trentacinque/00), al Servizio Centrale Demanio e Patrimonio copia su supporto informatico del rilievo dello stato di fatto.

Sarà comunque cura del partecipante alla gara verificare l'esattezza e la conformità del rilievo sotto il profilo urbanistico e paesaggistico.

Art. 8 – Modalità di espletamento della gara



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Nel giorno e nell'ora indicati nella lettera d'invito, presso la sede della Regione Autonoma della Sardegna — Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Viale Trieste 186 — CAGLIARI, in seduta pubblica, il Presidente di gara, assistito dal funzionario designato quale Ufficiale rogante, alla presenza costante di due testimoni, procederà all'apertura dei plichi pervenuti, al fine di verificare l'ammissibilità della candidatura, previa verifica della presenza e conformità della documentazione amministrativa richiesta e contenuta nella busta n. 1.

Farà seguito l'apertura delle buste contrassegnate dal n. 2, contenenti l'offerta economica, presentate dai concorrenti ammessi e la conseguente attribuzione dei punteggi.

Quindi il Presidente procederà ad aggiudicare la gara a favore del concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto, realizzato ai sensi del successivo art. 9.

Nel caso di offerte pari classificate si procederà all'aggiudicazione a favore dell'offerta con maggior punteggio attribuito per il sovracanone.

Quale criterio residuale si procederà con il sorteggio alla presenza dei testimoni. Si procederà all'aggiudicazione anche in caso di una sola offerta valida.

Art. 9 – Modalità di affidamento della gara

Si procederà all'affidamento della gara dopo aver assegnato a ciascuna offerta ammessa un punteggio fino a un massimo di 100 punti, suddivisi per il 60% in base alla qualità del progetto di riqualificazione e la sua finalizzazione (Impegno finanziario) e per il restante 40% in relazione al canone da corrispondere alla Regione (sovracanone).

Ai fini dell'attribuzione dei punteggi si procederà, in base alle offerte presentate per ciascuna voce, come appresso specificato:

Qualità progettuale (max 60 punti)

Verranno valutati nella scala da 1 a 60 le qualità progettuali complessive dell'intervento con particolare riguardo:

- alla definizione architettonica del recupero;
- al ripristino delle aree circostanti secondo criteri di valorizzazione dell'arenile e di miglioramento ambientale;
- alla destinazione dell'immobile ad attività aventi basso impatto antropico sull'arenile e volte ad attività o centri di servizi alle persone di carattere non residenziale, con priorità a quelli del benessere e della salute;
- alle relazioni di funzionalità dei servizi proposti rispetto l'intera area metropolitana di Cagliari;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- alla capacità gestionale ed organizzativa del proponente ed all'integrazione con il sistema turistico ricettivo cagliaritano.

Sovracanone (max 40 punti)

Offerta economica del sovracanone annuo da corrispondere alla Regione.

I punteggi per ciascuna voce d'offerta saranno attribuiti, approssimandoli alla prima cifra decimale, ad opera del Presidente di gara e calcolati proporzionalmente secondo la seguente formula:

$$p = \frac{P_{max}}{A_{max}} \times A$$

p = rappresenta il punteggio da attribuire ad ogni singola voce d'offerta;

Pmax = rappresenta il massimo punteggio attribuibile per ciascuna voce d'offerta;

A = rappresenta l'importo offerto (espresso in Euro) in esame;

Amax = rappresenta il massimo importo offerto (espresso in Euro) tra tutti gli ammessi;

Successivamente all'apertura dell'ultima offerta valida e alla successiva attribuzione di tutti gli altri punteggi, verrà redatta la graduatoria finale con conseguente aggiudicazione provvisoria in favore dell'offerta che avrà ottenuto la somma algebrica più elevata.

Art. 10 - Obblighi della Ditta aggiudicataria

La Ditta aggiudicataria, prima della stipula dell'atto di concessione, dovrà:

- costituire cauzione definitiva nella misura e nei modi indicati al successivo art. 12;
- versare il canone dovuto allo Stato, oltre un eventuale canone dovuto per l'anticipata occupazione;
- versare l'annualità del sovracanone offerto in gara;
- depositare presso gli uffici del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio copia del progetto definitivo relativo alla riqualificazione e ammodernamento del complesso immobiliare, corredato di tutti gli elaborati tecnici e del computo metrico definitivo, elaborato con riferimento al Prezziario Regionale dei Lavori Pubblici adottato con determinazione D.D.G. 15 giugno 1999, n. 545, riferito ad opere sino alla concorrenza della somma offerta in gara quale "impegno finanziario", e della concessione edilizia comunale, da richiedersi dall'aggiudicatario in nome e per conto della Regione Autonoma della Sardegna, nonché di tutte le eventuali ulteriori autorizzazioni ed atti comunque denominati previsti dalla vigente normativa per l'esercizio dell'attività oggetto del titolo.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Art. 11 – Avvertenze per la Ditta aggiudicataria

Il mancato adempimento a quanto richiesto nel precedente articolo, così come l'assenza dei requisiti dichiarati, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione.

In tutti i casi, l'Amministrazione provvederà alla aggiudicazione definitiva ed alla conseguente stipula dell'atto di concessione, solo dopo la verifica della sussistenza dei requisiti dichiarati in sede di gara.

Art. 12 – Stipula della concessione

La Ditta aggiudicataria nel termine di 180 (centottanta) giorni solari, consecutivi dalla data di ricevimento della comunicazione dell'aggiudicazione provvisoria, dovrà produrre la documentazione indicata al precedente art. 10.

La mancata stipula dell'atto di concessione entro il termine decorrente dalla comunicazione di aggiudicazione provvisoria costituirà, di fatto, rinuncia da parte della Ditta, con conseguente affidamento al concorrente che segue nella graduatoria.

Al momento della stipula della concessione, l'aggiudicatario dovrà comprovare l'avvenuta costituzione, a favore dell'Amministrazione statale, di un deposito cauzionale definitivo, in contanti o in titoli del debito pubblico o garantiti dallo Stato, al corso del giorno del deposito, presso una sezione di Tesoreria Provinciale dello Stato.

La cauzione definitiva potrà essere altresì costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa fideiussoria con clausola di pagamento immediato a semplice richiesta.

La cauzione definitiva sarà determinata, a seguito dell'aggiudicazione della gara, sulla base delle superfici effettivamente occupate e in relazione all'utilizzo delle medesime e la stessa sarà pari a quattro annualità del canone dovuto allo Stato.

La cauzione definitiva viene prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni derivanti dal contratto e deve permanere per tutta la durata della concessione.

L'Amministrazione concedente ha facoltà di incamerare, in tutto o in parte, il deposito di cui ai commi precedenti senza che debba intervenire alcun provvedimento dell'Autorità giudiziaria, sia nel caso di mancato pagamento delle somme dovute dal concessionario per canoni, sia a titolo di penale, nei casi di ingiustificato ritardo o interruzione della gestione e per ogni altro caso di inadempimento, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di dichiarare la decadenza della concessione ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione.

La cauzione definitiva è aggiornata, ogni due anni, proporzionalmente all'adeguamento del canone dovuto allo Stato.

Art. 13 – Realizzazione del progetto



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Tutte le opere previste dal progetto definitivo dovranno essere eseguite a regola d'arte.

Il Servizio Centrale Demanio e Patrimonio nominerà apposita Commissione per la verifica di conformità tecnico-amministrativa, in corso d'opera e finale, delle opere realizzate alle obbligazioni contrattuali, le cui spese saranno a totale carico del concessionario.

Per motivi non imputabili alla volontà del concessionario potrà essere accordata, ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione e sentita la Commissione di verifica, una proroga delle scadenze temporali previste dal Piano di Lavoro (sezione 3, art. 5).

Art. 14 – Obblighi del concessionario

Il concessionario risponde verso l'Amministrazione degli obblighi assunti e, verso i terzi, di ogni danno cagionato nell'esercizio della concessione alle persone e/o alle cose.

In particolare il concessionario deve:

- rendere indenne l'Amministrazione da ogni azione che possa essere intentata da terzi in dipendenza della occupazione demaniale. A copertura di tale rischio la ditta aggiudicataria dovrà stipulare una polizza assicurativa nella quale la Regione interviene come terzo assicurato, per la copertura dei seguenti rischi:

Euro 1.500.000 (unmilione cinquecentomila) per Responsabilità Civile verso terzi;

Euro 1.000.000 (unmilione) per danni al fabbricato dovuti ad incendio, eventi atmosferici, meteo-marini e vandalici.

- sollevare le Amministrazioni interessate da ogni intervento, di diversa natura e genere, presente o futuro, per eventuali danni che dalle opere realizzate possano derivare, direttamente o indirettamente, alle persone, alle cose ed a terzi in genere;
- gestire direttamente il bene, fatto salvo quanto previsto dall'art. 45 bis del Codice della Navigazione e per le finalità di cui al presente disciplinare;
- impegnarsi a provvedere, a propria cura e spese, alla manutenzione ordinaria e, previa autorizzazione del Servizio Centrale Demanio e Patrimonio, a quella straordinaria, di tutte le opere realizzate.

Art. 15 – Decadenza o rinuncia del concessionario

Verrà dichiarata la decadenza della concessione nel caso in cui le opere previste dal progetto definitivo non venissero realizzate entro i diciotto mesi stabiliti e/o non siano conformi dal punto di vista progettuale o dell'impegno finanziario offerto in gara.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

In caso di decadenza della concessione, le opere non amovibili realizzate, complete di tutti gli accessori e delle pertinenze fisse ed in buono stato di manutenzione, resteranno in proprietà dell'Amministrazione dello Stato e al concessionario non spetterà alcun indennizzo o rimborso.

L'Amministrazione concedente avrà sempre facoltà di dichiarare la decadenza della concessione nei casi previsti dagli articoli 47 e 48 del Codice della Navigazione, senza che il concessionario abbia il diritto ad indennizzi, compensi, risarcimenti o rimborsi di sorta, qualunque sia il periodo trascorso dall' inizio della concessione.

In particolare per quanto riguarda l'art. 47 punto D), si dichiarerà la decadenza per omesso pagamento anche di una sola annualità del canone allo Stato e del sovracanone alla Regione.

Qualora intervenga la rinuncia alla concessione, le opere di cui precedente 2° comma resteranno parimenti in proprietà dell' Amministrazione dello Stato senza che al concessionario spetti alcun indennizzo o rimborso.

In qualsiasi caso le migliorie apportate dal concessionario sul bene non costituiscono titolo per eventuali indennizzi o rimborsi, né tanto meno compensazione sul canone dovuto allo Stato, ma resteranno in proprietà dell' Amministrazione dello Stato.

Art. 16 – Oneri contrattuali

Tutte le spese ed oneri conseguenti alla aggiudicazione e quelle contrattuali sono ad esclusivo carico della Ditta aggiudicataria.

Art. 17– Controversie

Per tutte le controversie derivanti dalla presente gara sarà competente il foro di Cagliari.

Art. 18 – Norme di rinvio

Per quanto non specificatamente previsto dal presente Disciplinare, si applicano le norme in vigore per le pubbliche amministrazioni ed in particolare la legge ed il regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità dello Stato, il Codice della Navigazione ed il suo Regolamento.