



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

DISCIPLINARE DI GARA

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI DI GESTIONE DELLE ATTIVITA’ DI RISTORAZIONE TIPICA, DEGUSTAZIONE VINI E PICCOLA RIVENDITA DI SPECIALITÀ’ ENOGASTRONOMICHE, PRESSO IL BORGO DI CALA D’OLIVA - ISOLA DELL’ASINARA, PREVIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA ED ADEGUAMENTO FUNZIONALE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETA’ DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA.

CIG - 3080850DD5

Informazioni generali

Gara a procedura aperta per concessione di servizi (art. 30 del D.lgs. 163/2006)

Criterio di aggiudicazione : art. 83 del D.lgs. 163/2006 – criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa

Amministrazione procedente: AGENZIA REGIONALE CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

Indirizzo: Via Mameli , 96 09100 Cagliari

Telefono: 070606 5481 / 5412

Fax: 0704509707

Sito Internet: <http://www.sardegnaambiente.it/coste>

Contatto e-mail: ag.conservatoria.coste@regione.sardegna.it

Responsabile del procedimento: Ing. Veronica Pilia

Articolo 1

Oggetto della procedura

La procedura ha per oggetto l’affidamento in concessione dei servizi di gestione delle attività di ristorazione tipica, degustazione vini e piccola rivendita di specialità enogastronomiche, nell’isola dell’Asinara per l’espletamento dei quali l’Agenzia Conservatoria delle Coste mette a disposizione i locali dell’ex spaccio del borgo di Cala d’Oliva e dell’annesso immobile da adibire a locale di servizio, previa manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale degli stessi.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Per l'erogazione dei servizi, al soggetto aggiudicatario verranno affidati i seguenti immobili di proprietà della Regione Autonoma della Sardegna siti nell'Isola dell'Asinara, località Cala d'Oliva, Comune di Porto Torres, ed individuati come segue:

- edificio denominato "ex spaccio" da adibire a ristorante, bar e piccola rivendita, distinto al NCEU al Foglio 104, Mappale 69, Sub. 5, cat. D/8, rendita di 1800,00 Euro;
- edificio denominato "alloggio" da adibire a locale per l'alloggio del personale, distinto al NCEU al Foglio 104, Mappale 69, Sub. 6, cat. A/4, consistenza 3,5 vani, della superficie catastale di 68 mq, rendita di 234,99 Euro.

Gli immobili saranno assegnati alla ditta aggiudicataria nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; lo stato dei locali, descritto nella documentazione allegata al presente disciplinare, risulterà dal sopralluogo di cui all'art. 5 e da apposito verbale che sarà redatto all'atto della consegna dei locali.

L'aggiudicatario si obbliga a realizzare, a proprie spese, le opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale degli immobili affidati, individuate nel progetto definitivo allegato al presente disciplinare. Eventuali migliorie proposte dall'aggiudicatario rispetto a tale progetto non danno luogo a punteggio ai fini dell'aggiudicazione e potranno essere realizzate solo previa autorizzazione scritta della Conservatoria delle Coste.

Tutte le migliorie apportate agli immobili, al termine del contratto resteranno in proprietà della Regione Autonoma della Sardegna ed è escluso che l'operatore economico aggiudicatario possa vantare qualsiasi diritto nei confronti dell'amministrazione.

La realizzazione delle opere di manutenzione straordinaria ed adeguamento funzionale da parte dell'affidatario sarà soggetta alla direzione dei lavori da parte dei tecnici indicati dall'Agenzia. Il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione sarà garantito da tecnici incaricati dall'affidatario, il cui nominativo dovrà essere comunicato all'Agenzia.

I lavori riportati nel progetto definitivo posto a base di gara costituiscono elemento vincolante su cui sviluppare la progettazione esecutiva. Ogni eventuale variante al progetto definitivo dovrà essere approvata dall'Agenzia Conservatoria delle coste. Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere alla



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

redazione del progetto esecutivo ottenendone l'approvazione da parte delle amministrazioni competenti.

Articolo 2

Durata del servizio e corrispettivo

Il contratto relativo al servizio in oggetto avrà durata di 9 (nove) anni, rinnovabile per ugual periodo, con decorrenza dalla data della concessione.

Il canone annuo da corrispondere alla Regione Autonoma della Sardegna per l'uso degli immobili strumentali all'erogazione dei servizi è fissato, in sede di gara, dall'offerente che si aggiudicherà il servizio. L'offerta economica dovrà basarsi sul canone annuo posto a base di gara, equivalente a € 24.653,60 (Euro ventiquattromilaseicentocinquante/60). Non sono ammesse offerte in diminuzione.

Si ribadisce che gli oneri economici per la manutenzione straordinaria degli immobili indicati all'art. 1 saranno a carico dell'affidatario, al quale verrà riconosciuto il diritto alla compensazione con il canone dovuto all'Amministrazione regionale solo relativamente alle spese approvate dalla Agenzia Conservatoria delle Coste. Le spese sostenute per i lavori di straordinaria manutenzione ed adeguamento funzionale autorizzati dalla Conservatoria, debitamente comprovate, saranno compensabili dal soggetto gestore annualmente, fino alla concorrenza dell'importo massimo approvato delle spese sostenute per i lavori, entro il limite del 90% del canone annuo dovuto all'Amministrazione regionale, per consentire la copertura degli oneri fiscali connessi alla titolarità del diritto di proprietà. Più precisamente il gestore potrà compensare il 100% delle spese sostenute per manutenzione straordinaria, annualmente entro il limite del 90% del canone annuo, fino alla completa compensazione delle spese sostenute.

Articolo 3

Requisiti speciali per la partecipazione alla gara

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 34 del D. Lgs. n. 163/2006 aventi i seguenti requisiti:

A) iscritti da non meno di 5 anni al momento della pubblicazione del presente disciplinare, nel registro delle imprese presso la Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura (C.C.I.A.A.), per i servizi oggetto di concessione o, se trattasi di concorrenti stabiliti in altri Stati membri dell'Unione europea, iscritti da almeno 5 anni in un registro professionale o commerciale di cui all'art. 39, commi 2 e 3, del D.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Lgs. n. 163/2006;

B) che negli ultimi tre esercizi abbiano eseguito continuativamente attività inerente i servizi oggetto di concessione, e che abbiano dichiarato un fatturato per i servizi oggetto di concessione, pari ad almeno 400 mila euro.

Articolo 4

Requisiti generali per la partecipazione alla gara

Possono partecipare alla gara tutti i soggetti di cui all'art. 34 del D. Lgs. n. 163/2006 aventi i seguenti requisiti:

A) per i quali non sussistono le condizioni di esclusione previste dall'art. 38, comma 1, del D.Lgs. n. 163/2006;

B) per i quali non sussistono provvedimenti ostativi all'assunzione di pubblici contratti di cui alla legge 31 maggio 1965, n. 575, e successive modificazioni ed integrazioni;

C) che non si siano avvalsi di piani individuali di emersione di cui alla legge 18 ottobre 2001, n.383, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora se ne siano avvalsi, il periodo di emersione deve essersi concluso.

Articolo 5

Sopralluogo

E' onere dei soggetti interessati a partecipare alla gara effettuare a propria cura e spese, anche tramite propri incaricati ed in presenza di personale della Conservatoria delle Coste, un sopralluogo presso gli immobili in oggetto. La visita e l'accesso agli edifici deve essere concordato con la Conservatoria delle Coste, previa richiesta scritta da inoltrare al responsabile del procedimento, entro e non oltre i 15 gg precedenti allo scadere del termine di presentazione delle offerte.

Descrizione e localizzazione degli immobili, pertinenze, caratteristiche, etc. sono indicate negli elaborati allegati al presente disciplinare.

Articolo 6

Procedura di gara

La gara si svolgerà, in seduta pubblica, il giorno **28 Novembre 2011**, alle **ore 10.00**, presso l'Agenzia



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Conservatoria delle Coste, Via Mameli n. 96, 09123 Cagliari (CA).

È ammesso a presenziare allo svolgimento della gara chiunque vi abbia interesse. Tuttavia solo i concorrenti o soggetti muniti di delega da parte di questi, hanno diritto d'intervenire e chiedere la verbalizzazione delle proprie osservazioni.

La gara sarà espletata mediante procedura aperta ai sensi del D.Lgs. 163/2006. **Fasi**

La procedura di gara sarà articolata nelle seguenti fasi:

- ✓ **PRIMA FASE** - ammissione concorrenti alla gara: si svolgerà - a cura della commissione di gara, nominata con determinazione del Direttore Esecutivo dell'Agenzia Conservatoria delle Coste - in seduta pubblica in data 28 novembre 2011, a partire dalle ore 10,00. L'amministrazione si riserva di posticipare tale data dandone comunicazione esclusivamente tramite fax ai concorrenti almeno tre giorni prima.
- ✓ **SECONDA FASE** - apertura e valutazione offerte tecniche: conclusa la prima fase, la commissione di cui sopra procederà all'apertura delle offerte tecniche. La valutazione delle offerte tecniche sarà svolta dalla commissione di gara in sedute riservate.
- ✓ **TERZA FASE** - apertura offerte economiche e attribuzione punteggio complessivo: si svolgerà in seduta pubblica – a cura della stessa commissione di gara.

Relativamente alla data di svolgimento delle sedute pubbliche successive alla prima, sarà trasmesso ai concorrenti, esclusivamente via fax, apposito avviso, almeno tre giorni prima.

Alle sedute pubbliche può assistere chiunque. Tuttavia solo i concorrenti o soggetti muniti di delega da parte di questi, hanno diritto d'intervenire e chiedere la verbalizzazione delle proprie osservazioni.

PRIMA FASE – La Commissione di gara, in data 28 novembre 2011, in seduta pubblica, procederà alla verifica del rispetto del termine e delle modalità di presentazione dei plichi e, sulla base della verifica di regolarità della documentazione amministrativa, all'ammissione o all'esclusione dei concorrenti.

SECONDA FASE - In seduta pubblica la Commissione di gara procederà all'apertura delle offerte tecniche, al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto. La Commissione procederà, in una o più sedute riservate, alla valutazione della documentazione inserita nella busta "A – Offerta tecnica" e, in applicazione del metodo di cui all'articolo 6.2 del presente disciplinare, all'assegnazione dei punteggi relativi alle caratteristiche metodologiche, qualitative e tecniche ricavati dalle relazioni di offerta.

TERZA FASE - La Commissione di gara, in seduta pubblica, la cui ora e data sarà comunicata agli



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

operatori economici ammessi, tramite fax, con almeno tre giorni di anticipo:

- a) darà lettura dei punteggi già attribuiti nelle precedenti sedute alle offerte tecniche;
- b) procederà all'apertura delle buste "B – Offerta Economica", all'attribuzione del punteggio per l'elemento "prezzo";
- c) procederà, per ciascun concorrente, all'attribuzione del punteggio complessivo ottenuto;
- d) definirà la graduatoria dei concorrenti;

Il concorrente primo in graduatoria, sarà quello che avrà ottenuto il punteggio più elevato. In caso di parità di punteggio, si procederà all'individuazione del primo in graduatoria mediante sorteggio pubblico.

L'Amministrazione, previa verifica della regolarità delle operazioni di gara, dichiarerà - successivamente all'approvazione della graduatoria di merito - l'aggiudicazione provvisoria, in favore della migliore offerta, con Determinazione del Direttore Esecutivo dell'Agenzia Conservatoria delle Coste.

L'aggiudicazione provvisoria vincola immediatamente il concorrente mentre è soggetta a verifica da parte della Amministrazione, ai sensi degli artt. 11 e 12 del D.Lgs. n. 163/2006. L'Amministrazione procederà infatti a verificare in capo al soggetto aggiudicatario il possesso dei requisiti di ordine generale e di ordine speciale.

L'esito negativo della verifica sul possesso dei requisiti di ordine generale e speciale da parte dell'aggiudicatario determinerà l'annullamento dell'aggiudicazione, oltre alle conseguenze penali previste dall'art. 76 del T.U. 445/2000 in caso di contenuto non veritiero o di omissioni colpose del dichiarante.

6.2 Criteri di aggiudicazione

Il criterio di aggiudicazione sarà quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 83 del D.Lgs. 163/2006, individuata mediante l'attribuzione di punteggi alle singole offerte esaminate, sulla base degli **elementi di valutazione** e dei rispettivi **fattori ponderali** di seguito elencati, in ordine decrescente di importanza:

Fattori ponderali	Punteggi complessivi massimi
Offerta tecnica	90
Offerta economica	10



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Totale	100
---------------	------------

Risulterà aggiudicatario, il concorrente che avrà raggiunto il punteggio complessivo più elevato.

Per la valutazione dell'**offerta tecnica** in sede di gara verranno utilizzati i seguenti elementi di valutazione ed i corrispondenti pesi:

Elemento di valutazione	Punteggio max
Qualità del progetto di sistemazione interna: arredo, impianti e attrezzature	16
Soluzioni per la fruibilità degli spazi (intendendo ad es. la possibilità, anche per persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, di accedere agevolmente alla struttura e di fruirla in spazi e attrezzature in condizioni di adeguata sicurezza e autonomia).	4
Uso di materiali eco-compatibili per l'arredamento e per le finiture.	4
Efficienza energetico - ambientale delle attrezzature tecniche (es. elettrodomestici, illuminazione, ecc.).	4
Capacità di recuperare la memoria storica del luogo (es. proponendo l'esposizione di fotografie storiche)	4
Qualità della proposta gestionale e di marketing	60
Unità lavorative, mansioni, esperienze lavorative, qualifiche linguistiche	4
Qualificazioni professionali, valutate sulla base di attestati posseduti (es. qualifica di chef e sommelier, partecipazione certificata a stage e concorsi gastronomici, ecc.)	8
Qualità della proposta enogastronomica caratterizzata dalla valorizzazione delle tipicità locali e la produzione locale delle aree del territorio della Provincia di Sassari.	4
Capacità di promuovere un modello alimentare sostenibile (es. applicazione dei concetti di eco- gastronomia, <i>slow food</i> , salvaguardia della biodiversità e delle produzioni alimentari,	4



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

ecc.).	
Diversificazione della proposta enogastronomica, articolata su più livelli, indirizzata alle varie tipologie di fruitori con offerta di menu diversificati per fasce di prezzo (es. turismo di gruppo, visitatori occasionali, organizzazione di eventi, ecc.)	4
Flessibilità della proposta rispetto all'andamento della richiesta dei fruitori nel corso dell'anno	4
Modalità organizzative e gestionali proposte per lo svolgimento del servizio	4
Soluzione proposte per l'organizzazione del trasporto dei potenziali clienti verso l'isola dell'Asinara (Porto Torres – Cala Reale, Stintino – Fornelli, o eventuali soluzioni alternative) e all'interno dell'isola (es. trasporto Fornelli – Cala d'Oliva).	8
Iniziative per lo sviluppo locale (attivazione di filiere corte, mappatura dei produttori, ecc.).	4
Progetto di marketing : relativo a tutte le azioni che si intendono intraprendere per la migliore pubblicizzazione dell'esercizio attraverso i più opportuni canali di comunicazione ed agli strumenti di penetrazione nel mercato dell'attività enogastronomica a livello regionale, nazionale ed internazionale. Sarà oggetto della migliore valutazione il progetto che presenterà le migliori garanzie di capillarità e incisività dell'azione di lancio e successiva promozione.	4
Sinergia con altri operatori turistici dell'Isola dell'Asinara e dell'area vasta, associazioni, organizzazioni (pacchetti congiunti, accordi commerciali, attività di promozione congiunta).	4
Attività di animazione culturale, di educazione al gusto, alla qualità alimentare, alle conoscenze in campo gastronomico e di avvicinare i consumatori al mondo della produzione.	4
Iniziative proposte capaci di coinvolgere le realtà scolastiche (es. accordi, convenzioni, ecc.).	4
Piano economico finanziario	8



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Completezza dell'analisi (ad es. copertura degli investimenti, piano economico nella prospettiva dei 9 anni, VAN, ecc.)	4
Ragionevolezza delle ipotesi nella prospettiva dei 9 anni (ad es. coerenza rispetto alla proposta gestionale, coerenza con le potenzialità di mercato dell'area, studio di ipotesi differenti che tengano conto delle peculiarità del sito di insediamento dell'attività, ecc.)	4
Azioni innovative	6
Soluzioni per favorire la destagionalizzazione.	6
TOTALE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA	90

Per attuare la ponderazione o comunque attribuire il punteggio a ciascun elemento dell'offerta, la Commissione utilizza le metodologie descritte nel seguito, allo scopo di individuare con un unico parametro numerico finale l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio totale di ciascun candidato sarà utilizzato il **metodo aggregativo-compensatore**, con l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1...n} [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

- C(a) è l'indice di valutazione dell'offerta (a);
- n è il numero totale dei requisiti;
- W_i è il peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- $V(a)_i$ è il coefficiente della prestazione offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;
- $\sum_{i=1...n}$ è il simbolo di sommatoria, con l'indice i che varia da 1 ad n.

I singoli coefficienti $V(a)_i$ sono determinati per quanto riguarda gli elementi di natura qualitativa quali quelli concernenti il pregio tecnico, le caratteristiche funzionali, le proposte migliorative, attraverso:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari;

considerando che:

- il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile;
- il coefficiente è pari ad uno in corrispondenza della prestazione massima possibile

Per formulare nel modo migliore e completo l'offerta, è necessario prendere visione dei principi ed obblighi contenuti nell'allegato capitolato d'onori.

Per la valutazione dell'**offerta economica** si terrà conto del canone annuo offerto ed essa avverrà con l'assegnazione del punteggio massimo di 10 punti all'offerta che presenterà il canone più alto. Ai fini dell'attribuzione del punteggio dell'offerta economica verrà utilizzata la seguente formula:

$$P = (E_i / E_{max}) \times 10$$

dove:

- P è il punteggio conseguito dal concorrente i-esimo;
- E_i è l'offerta economica del concorrente i-esimo;
- E_{max} è l'offerta economica massima presentata.

Il canone minimo posto a base delle offerte è fissato in misura pari a € 24.653,60 (Euro ventiquattromilaseicentocinquantatre/60) per anno, ai sensi dell'art. 2 del presente disciplinare.

Non sono ammesse offerte economiche in diminuzione.

L'Amministrazione si riserva, a suo giudizio insindacabile, di aggiudicare anche in presenza di una sola offerta, se conforme e ritenuta congrua, e si riserva altresì la più ampia potestà discrezionale che le consentirà di non procedere all'aggiudicazione, così come di riaprire i termini per la partecipazione o di rinnovare la gara, senza che le ditte partecipanti possano vantare pretese o diritti di alcuna natura.

A parità di valutazione complessiva, la posizione in graduatoria sarà stabilita mediante sorteggio.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Articolo 7

Modalità di presentazione dell'offerta

I concorrenti che intendono partecipare alla gara dovranno far pervenire, a pena di esclusione - entro e non oltre le ore 13,00 del giorno 24 novembre 2011 - a mezzo servizio postale, mediante agenzia di recapito autorizzato, oppure direttamente a mano - una busta o plico di trasmissione contenente la documentazione amministrativa secondo le disposizioni di cui al presente disciplinare di gara, nonché due buste controsigilate e sigillate con le stesse modalità della busta o plico principale, identificate dalle lettere A e B:

Busta A: Offerta Tecnica

Busta B: Offerta Economica.

Sul plico principale devono essere apposte le informazioni relative all'operatore (denominazione, ragione sociale, indirizzo, numero telefonico e fax) e la dicitura riferita alla gara (oggetto).

Su ciascuna delle due buste devono essere apposte le informazioni relative al mittente (denominazione o ragione sociale), l'oggetto della gara, l'indicazione della busta e del suo contenuto (Busta A "contiene Offerta Tecnica", Busta B "contiene Offerta Economica").

Sul plico di trasmissione, nell'oggetto, deve essere apposta la dicitura "Contiene offerta relativa alla procedura CIG - 3080850DD5"

Non si terrà conto delle domande e della documentazione pervenute dopo il termine della presentazione. Il rischio del recapito è a carico esclusivo del mittente. L'Amministrazione non risponde per dispersione o ritardo a qualsiasi causa dovuti (disguido postale, fatto di terzi, caso fortuito o forza maggiore). Oltre al sopraddetto termine non sarà ritenuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva a quella precedente.

7.1 Documentazione amministrativa

A pena di esclusione dovranno essere presentati i seguenti documenti e dichiarazioni, secondo le modalità indicate, utilizzando preferibilmente i modelli allegati al presente disciplinare.

- **Domanda di partecipazione** (da redigere utilizzando preferibilmente l'allegato **Modello 1**) deve essere redatta in lingua italiana sottoscritta dal titolare della ditta o dal suo mandatario speciale o dal rappresentante legale con la firma leggibile apposta per esteso dal sottoscrittore.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- **Dichiarazione concernente il possesso dei requisiti generali** (da redigere utilizzando preferibilmente l'allegato **Modello 2**) concernente il possesso dei requisiti generali di cui agli artt. 38 e 39 del vigente Codice dei contratti pubblici -D. lgs 163/06 e s.m.i.- redatta secondo le forme ed agli effetti del D.P.R. 28/12/2000 n. 445, da parte dell'operatore economico concorrente, mediante autocertificazione (qualora non venga utilizzato detto modulo è necessario che la dichiarazione sia comunque resa ai sensi del citato DPR 445/00 e sia attestata la sussistenza dei requisiti e l'assenza di cause ostative così come individuate dagli articoli prima citati del D. lgs 163/06 e s.m.i.).
- **Dichiarazione concernente il possesso dei requisiti speciali** (da redigere utilizzando preferibilmente l'allegato **Modello 3**) concernente il possesso dei requisiti speciali per la partecipazione alla gara prescritti dall'art. 3 del presente disciplinare.
- **Cauzione provvisoria**, secondo le modalità di cui all'art. 8 del presente Disciplinare.

Le suddette dichiarazioni comprovano il possesso dei requisiti di ammissione e sostituiscono ciascuna le relative certificazioni. Resta salva la facoltà per i soggetti partecipanti di omettere le dichiarazioni che siano comprovate mediante la produzione di idonea documentazione, in originale o in copia autenticata, ai sensi degli artt. 18 e 19 del D.P.R. 28.12.2000 n. 445.

Tali dichiarazioni devono essere accompagnate da fotocopia di documento d'identità del dichiarante.

7.2 Busta A "Offerta Tecnica"

Nella busta dell'offerta tecnica va inserito un documento in formato A4 composto da un numero di pagine non superiore a 30, e preferibilmente con l'uso del carattere Arial corpo 11, interlinea esatta 14 pt, contenente:

- 1) **Progetto di sistemazione interna: arredo, impianti e attrezzature;**
- 2) **Proposta gestionale e di marketing;**
- 3) **Piano economico-finanziario;**
- 4) **Azioni innovative.**

7.3 Busta B "Offerta Economica"

Nella busta dell'Offerta Economica non devono essere inseriti altri documenti oltre quelli specificamente



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

indicati nel presente articolo.

1. DICHIARAZIONE DI OFFERTA

La dichiarazione di offerta economica (da redigere utilizzando preferibilmente l'allegato **Modello 4**) da presentarsi con marca da bollo da € 14,62 in apposita busta chiusa come prescritto dal presente disciplinare, **a pena di esclusione:**

- deve indicare tanto in cifre quanto in lettere l'importo annuo del canone offerto. In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, prevale quella indicata in lettere.
- deve essere sottoscritta dal rappresentante legale dell'operatore.

Articolo 8

Garanzie

Il concorrente dovrà costituire una garanzia provvisoria pari al 2% dell'ammontare complessivo del canone posto a base di gara per tutta la durata della concessione e dunque per € 4.437,65 (Euro quattromilaquattrocentotrentasette/65), sotto forma di deposito cauzionale o di fidejussione (bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari). La prestazione della garanzia provvisoria in misura inferiore all'importo richiesto è causa di esclusione dalla gara. La garanzia può essere costituita in uno dei seguenti modi:

- a. cauzione costituita mediante versamento in contanti o in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato al corso del giorno del deposito, presso una sezione della Tesoreria Provinciale (Banca d'Italia) o presso le aziende di credito autorizzate a titolo di pegno a favore della Amministrazione;
- b. fidejussione, a scelta dell'offerente, bancaria o assicurativa o rilasciata da intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'art. 107 del D. Lgs. n. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò specificamente autorizzati – in conformità ai disposti del D.P.R. n. 115/2004 - dal Ministero dell'Economia e delle Finanze, autorizzazione che deve essere presentata in copia unitamente alla polizza.

A pena di esclusione le fidejussioni bancarie, le polizze assicurative nonché le polizze rilasciate da intermediari finanziari come previsto nel suddetto punto b), dovranno prevedere espressamente:

1. validità per almeno 180 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

2. impegno del fidejussore a rilasciare la garanzia definitiva qualora l'offerente risultasse aggiudicatario;
3. clausola che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del Codice Civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro 15 giorni a semplice richiesta scritta della Amministrazione e senza possibilità di porre eccezioni.

Qualora la garanzia sia costituita con le modalità di cui al suddetto **punto a)** questa dovrà essere accompagnata, pena l'esclusione, dall'impegno al rilascio della garanzia definitiva, qualora l'offerente risultasse aggiudicatario, rilasciato esclusivamente da azienda di credito autorizzata o assicurazioni autorizzate a norma di legge, o da intermediari finanziari aventi i requisiti precisati nel suddetto **punto b)**.

L'operatore aggiudicatario si obbliga a prestare cauzione definitiva a favore dell'Amministrazione procedente, a garanzia della perfetta esecuzione del contratto, da costituire come garanzia fideiussoria del 10% dell'importo contrattuale (canone annuale moltiplicato per nove anni), preferibilmente con una delle seguenti modalità:

- a) fideiussione bancaria;
- b) polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

- a) l'impegno della banca o della compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile;
- b) la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

La mancata costituzione della cauzione definitiva determina la revoca dell'aggiudicazione e l'acquisizione della cauzione provvisoria da parte dell'Amministrazione concedente che provvederà all'aggiudicazione della concessione al concorrente che segue in graduatoria.

A titolo di cauzione per il pagamento del canone, l'aggiudicatario dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria o costituire un deposito cauzionale infruttifero per un importo pari a sei (6) mensilità del canone dovuto, a favore della Regione Autonoma della Sardegna.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

L'aggiudicatario dovrà stipulare apposita polizza assicurativa del massimale di € 300.000,00 (trecentomila) a copertura del rischio incendio tenendo conto del valore di ricostruzione dell'immobile e costituire una polizza assicurativa con massimale di € 1.000.000,00 (un milione) relativamente alla RCT verso terzi e prestatori d'opera.

Articolo 9

Altre informazioni

Resta chiarito ed inteso che:

1. La partecipazione alla gara comporta la piena e incondizionata accettazione di tutte le disposizioni contenute nel presente disciplinare e negli allegati.
2. Le dichiarazioni sostitutive, le certificazioni, i documenti e l'offerta devono essere redatte in lingua italiana o corredati di traduzione giurata. Gli importi dichiarati da imprese stabilite in altro Stato membro dell'Unione Europea, qualora espressi in altra valuta, devono essere convertiti in Euro.
3. Trascorso il termine fissato, non verrà riconosciuta valida alcuna offerta, anche se sostitutiva o aggiuntiva di quella precedente.
4. La gara sarà valida anche in presenza di una sola offerta. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente.
5. È espressamente stabilito che l'impegno dell'aggiudicatario è valido dal momento stesso dell'offerta, che sarà vincolata per un periodo di centottanta giorni decorrenti dalla scadenza del termine per la sua presentazione. L'Amministrazione resterà vincolata soltanto ad intervenuta stipulazione del relativo contratto.
6. È consentito agli offerenti di svincolarsi dalla propria offerta dopo 180 giorni dalla presentazione della stessa, in caso di mancata aggiudicazione entro detto termine.
7. Si chiarisce che tutte le dichiarazioni rese in sede di gara, ai fini delle verifiche, saranno riferite alla data di scadenza della presentazione dell'offerta. Si specifica, inoltre, che la regolarità contributiva dovrà essere riferita alla data di scadenza per la presentazione delle offerte; la regolarità dovrà permanere per tutta l'esecuzione del contratto. Eventuali richieste di regolarizzazioni e di rateizzazioni dovranno risalire a date antecedenti a quella di scadenza delle offerte.
8. Tutte le dichiarazioni inerenti al possesso dei requisiti di ammissione e all'inesistenza di cause di esclusione dalla gara, potranno essere successivamente verificate da parte della Amministrazione,



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

con riferimento a qualunque offerente.

9. Le imprese aventi in corso modifiche della struttura aziendale, in particolare la trasformazione della loro forma societaria (nell'ambito delle società di persone o delle società di capitali ovvero assumendo la società di persone la forma di società di capitali e viceversa) e/o la modifica della loro ragione o denominazione sociale, o l'effettuazione di operazioni di conferimento di azienda e di fusione per incorporazione, nonché variazioni nella loro rappresentanza legale, dovranno produrre, oltre al certificato C.C.I.A.A. riportante la forma giuridica precedente alla trasformazione, anche la seguente documentazione, resa **a pena di esclusione**, in forma di copia autentica notarile, affinché tale documentazione abbia piena efficacia giuridica esterna:

- a. delibera concernente la modifica dell'atto costitutivo, per documentare le variazioni di forma societaria, di ragione o denominazione sociale, di rappresentanza legale;
- b. atto di conferimento di azienda;
- c. atto di fusione per incorporazione.

Nel caso di ditta individuale che abbia costituito società commerciale, il rappresentante legale dovrà produrre apposita dichiarazione, resa con sottoscrizione autenticata da notaio, nella quale attesti che nella società sono state conferite anche le attività di cui era titolare, con contestuale richiesta di cancellazione della ditta individuale.

La mancanza o incompletezza dei documenti o dichiarazioni, nonché l'inosservanza delle modalità di presentazione così come previsti nel bando e nel presente disciplinare, comporta la tassativa esclusione dalla gara.

10. Le spese contrattuali sono a carico dell'aggiudicatario.
11. La documentazione non in regola con l'imposta di bollo sarà regolarizzata, ai sensi del D.P.R. n. 642/1972 e, pertanto, sarà sottoposta alle segnalazioni previste dalla legge.
12. Tutte le dichiarazioni previste dal presente disciplinare a cura del legale rappresentante dell'operatore possono essere sottoscritte da un procuratore, a condizione che la documentazione presentata contenga la relativa procura (in originale o copia conforme o copia autenticata o copia dichiarata conforme dal legale rappresentante firmatario della procura stessa), pena l'esclusione.
13. Nella procedura di gara saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003, compatibilmente con le funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

regolamentari concernenti i pubblici appalti e le disposizioni riguardanti il diritto di accesso ai documenti e alle informazioni.

14. In caso di incongruenze nella modulistica allegata al presente Disciplinare, farà fede quanto riportato nel bando di gara e nel presente disciplinare.
15. L'operatore aggiudicatario dovrà stipulare il contratto, previa presentazione della relativa documentazione, nel termine assegnato dalla Amministrazione, pena la decadenza dell'aggiudicazione e l'applicazione delle altre sanzioni amministrative previste dalle leggi statali e regionali in vigore.
16. La stipulazione del contratto è subordinata all'acquisizione della certificazione relativa alla regolarità contributiva ai sensi dell'art. 2 della Legge 22 Novembre 2002 n. 266.
17. Si fa presente inoltre che tutte le comunicazioni e gli scambi di informazioni con offerenti possono avvenire, a scelta dell'Amministrazione, mediante posta ovvero via fax. Si invita pertanto ad indicare, tra i dati dell'Impresa, un numero di fax attivo. Le ditte interessate a partecipare alla gara sono invitate a consultare periodicamente il sito internet istituzionale, per venire a conoscenza di eventuali ulteriori rettifiche e/o integrazioni riguardanti la gara. Sul sito internet www.sardegnaambiente.it/coste, nella sezione bandi e concorsi, sarà pubblicato, a intervenuta aggiudicazione definitiva, l'avviso di gara esperita, con l'indicazione dell'offerta aggiudicataria e l'elenco dei concorrenti ammessi e di quelli eventualmente esclusi dalla gara.

Ulteriori informazioni di carattere amministrativo e di carattere tecnico potranno essere richieste all'Agenzia Conservatoria delle Coste della Regione Autonoma della Sardegna– Via Mameli n. 96 – Cagliari – tel. – 070/6065481 – 070/6065412 - fax 070/4509707.

L'amministrazione si riserva di pubblicare, sul sito internet www.sardegnaambiente.it/coste/ nella sezione bandi e concorsi, sottosezione bandi e gare, le risposte ai quesiti più frequenti e significativi posti.

Allegati al Disciplinare di gara:

- 1) **Capitolato d'oneri**
- 2) **Progetto definitivo**
- 3) **Analisi economico- finanziaria e analisi del mercato**
- 4) **Modulistica:**



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- Modello 1** Domanda di partecipazione
- Modello 2** Dichiarazione concernente il possesso dei requisiti generali
- Modello 3** Dichiarazione concernente il possesso dei requisiti speciali
- Modello 4** Dichiarazione di offerta economica

Cagliari, li 21.7.2011

IL DIRETTORE ESECUTIVO
(Ing. Alessio Satta)