



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Direzione generale enti locali e finanze  
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

**AVVISO PUBBLICO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI PROPRIETA' DELL'AMMINISTRAZIONE REGIONALE SITI NELLA VIA IS MIRRIONIS n. 86 A CAGLIARI, SECONDO I CRITERI DI CUI ALLA DELIBERA DELLA GIUNTA REGIONALE N. 45/7 del 11 SETTEMBRE 2018**

E' bandito il presente avviso pubblico per l'affidamento in locazione del compendio sportivo di Via is Mirrionis n. 86 nel comune di Cagliari, attualmente detenuta dalla A.S.D. Johannes, il cui contratto di locazione avrà scadenza il 14/07/2020.

**Termine ultimo per la presentazione delle offerte: entro le ore 13,00 del 8 Gennaio 2019.**

**Art. 1. Premesse**

- Con deliberazione n. 45/7 del 11/09/2018, la Giunta regionale ha emanato i "Criteri per l'assegnazione alle Associazioni sportive dilettantistiche (A.S.D.) o Società sportive senza scopo di lucro di compendi di proprietà regionale destinati all'attività sportiva al fine della relativa valorizzazione ed ammodernamento";
- È pervenuta, in data 12 Ottobre 2018, istanza della A.S.D. Johannes la quale ha chiesto l'attivazione del bando relativo alla citata deliberazione della Giunta regionale n. 45/7;
- il complesso di cui trattasi necessita di importanti interventi di ammodernamento e valorizzazione;
- con determinazione rep. n. 3235, prot. n. 53829 del 05/12/2018 del Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari, sono stati approvati l'Avviso pubblico e la relativa modulistica relativi alla procedura in oggetto;

**Art. 2. Informazioni generali**

**2.1 Amministrazione concedente**

Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica Direzione Generale Enti Locali e Finanze- Servizio Demanio e patrimonio di Cagliari – viale Trieste 186 - 09123 Cagliari- +39 070 606 6645/+39 070 606 4252/+39 070 606 4242 / Fax: +39 070 606 4230– PEC enti.locali@pec.regione.sardegna.it - Posta elettronica: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it - Sito Internet <http://www.regione.sardegna.it>.

**2.2 Responsabile del procedimento**

Il responsabile del procedimento è il Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

### **2.3 Procedura comparativa**

La procedura comparativa si svolgerà nel rispetto dei principi generali del D.lgs. 50/2016 - Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, con diretta applicazione delle sole disposizioni del Codice espressamente richiamate nel presente Avviso.

Inoltre, secondo i criteri e le direttive dalla Giunta regionale, con la deliberazione n. 45/7 del 11/09/2018 e secondo il disposto dell'art. 90, comma 25, della Legge 27.12.2002, n. 289 e dell'art. 3, comma 66, della Legge 28.12.1995, n. 549; Infine, ove compatibile, il Decreto del Presidente della Repubblica 13.09.2005, n. 296

### **2.4 Soggetti legittimati a partecipare alla procedura comparativa**

Possono presentare domanda di partecipazione alla presente gara i soggetti di seguito elencati:

- associazioni sportive dilettantistiche (A.S.D.) o società sportive, senza scopo di lucro, affiliate alle federazioni sportive e discipline associate riconosciute dal CONI, dal C.I.O. o ad altra federazione sportiva nazionale o di altro paese dell'Unione europea;
- federazioni sportive e discipline associate riconosciute dal CONI, dal C.I.O. o da altra federazione sportiva nazionale o di altro paese dell'Unione europea;
- enti di promozione sportiva e discipline sportive associate, purché regolarmente costituiti e riconosciuti dal CONI, dal C.I.O. o da altra federazione sportiva nazionale o di altro paese dell'Unione europea.

Per partecipare alla presente procedura di gara i richiedenti devono, inoltre, essere in possesso dei seguenti ulteriori requisiti:

- non devono trovarsi nelle condizioni di incapacità a contrarre con la pubblica amministrazione (art. 120 e seguenti della Legge n. 689/1981);
- devono essere esenti dai motivi di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- se tenuti, devono essere in regola con le vigenti norme che disciplinano il diritto al lavoro dei disabili, con la disciplina dell'emersione progressiva del lavoro irregolare (Legge n. 383/2001), con il versamento dei contributi previdenziali ed assicurativi e con gli obblighi di sicurezza sul lavoro (D.Lgs. n. 81/2008).

Potrà presenziare allo svolgimento delle sedute pubbliche il legale rappresentante di ciascun concorrente, o suo delegato munito di apposita delega.

### **Art. 3. Oggetto della presente procedura e stato di fatto dell'area**

Oggetto della presente procedura è la locazione dell'area relativa all'impianto sportivo di Via Is Mirrionis n. 86 a Cagliari, costituita da un'area di circa 9.600 mq., identificata al fg. 10 mapp. 637, 640, 1256/parte e 1258/parte, in cui risultano realizzati degli impianti sportivi polivalenti (calcio, basket, calcetto), nonché fabbricati a servizio degli impianti (spogliatoi, servizi e magazzini, club house/bar, uffici, sala riunioni e ricreativa).



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Detti mappali sono pervenuti al patrimonio regionale mediante elenco n. 47 di trasferimento dei beni patrimoniali dello Stato del 01.04.2008, redatto ai sensi dell'art. 39 del DPR 250/1949 di attuazione dell'art. 14 dello Statuto Sardo; in data 27.05.2008 è avvenuta la formale consegna alla R.A.S. del compendio immobiliare da parte dell'Agenzia del Demanio, giusto verbale prot. n. 7296/08;

Le aree in argomento fanno parte del più ampio compendio immobiliare costituito dall'ex caserma funzionale di Is Mirrionis, comprendente le aree dell'omonimo ospedale in uso all'azienda sanitaria, le aree in uso alla parrocchia di SS. Pietro e Paolo, le aree destinate a cantiere comunale servizio N.U., le aree utilizzate dalla ASD Johannes e dai locali ed aree utilizzati dalla scuola materna "I Pulcini";

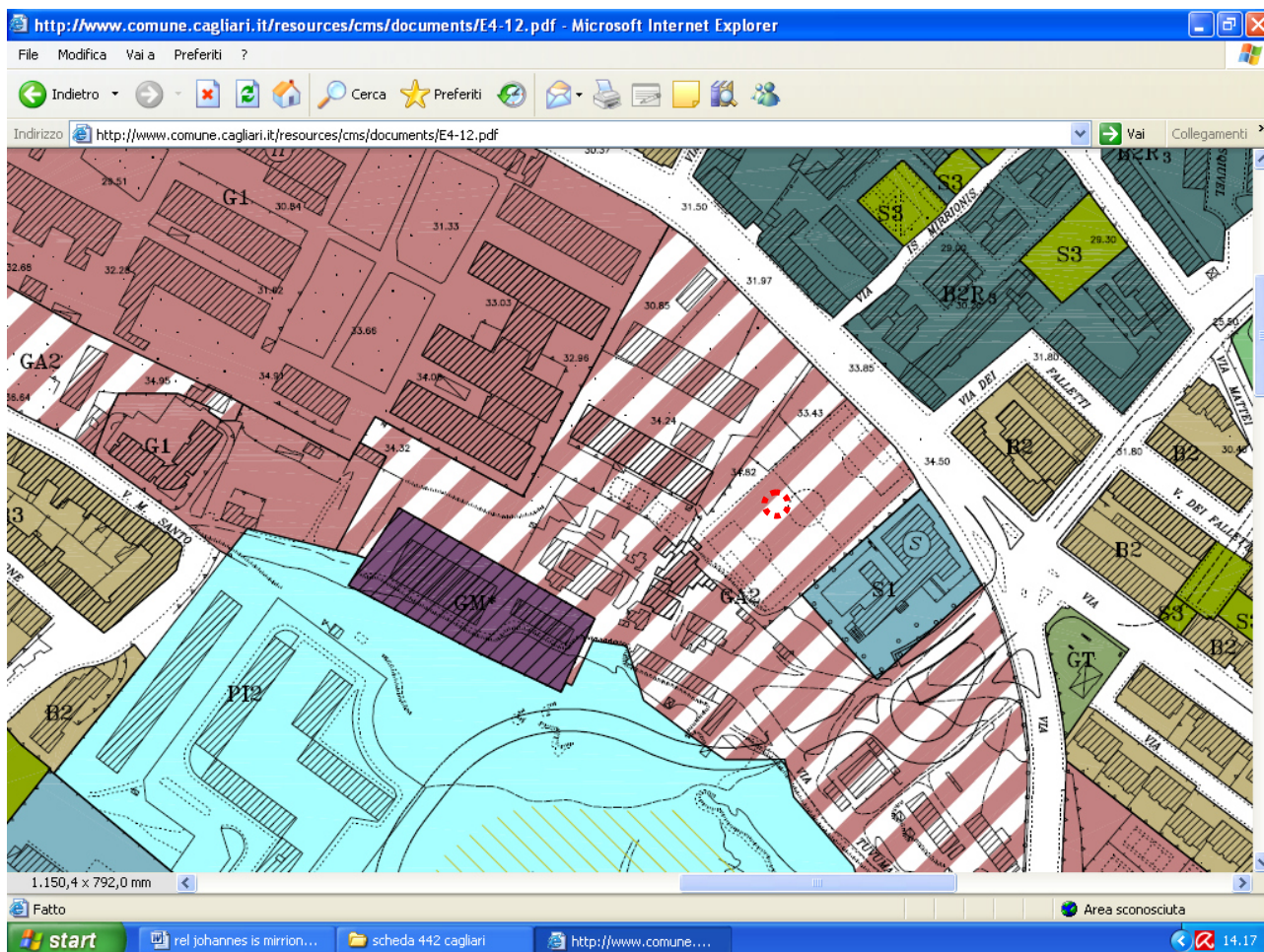
Le suddette aree sono classificate dal P.U.C. quale zona omogenea "GA2 – Servizi generali in ambiti di trasformazione", che identifica gli ambiti di localizzazione preferenziale delle attrezzature direzionali pubblico-provate di interesse urbano. Sono ammesse la realizzazione di "attrezzature socio-sanitarie, locali per spettacolo e attrezzature culturali, grandi uffici e direzionalità a forte concorso pubblico e servizi per l'industria e la ricerca, attrezzature per l'istruzione superiore, ricettività alberghiera". Sono ammessi inoltre pubblici esercizi, ristoranti, mense, sedi associative, sale riunioni, nonché attività le commerciali complementari, è ammessa la presenza di alloggi di servizio per il personale di custodia. Gli interventi su tali ambiti sono subordinati all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera sottozona o all'unità cartografica individuata nei quadri normativi. In assenza di piano attuativo sono ammessi sugli edifici esistenti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro o recupero conservativo, demolizione, art. 13 delle N.T.A. del P.U.C.

Le aree in questione ricadono nel QN12 Tuvixeddu - Sa Duchessa, unità cartografica 6, che prevede la disciplina di aree in prevalenza di proprietà demaniale (R.A.S.). Gli interventi sono orientati alla costituzione di un complesso integrato di attrezzature mediante la predisposizione di un piano attuativo di iniziativa pubblica. In tale sottozona valgono le destinazioni ed i parametrici urbanistici previsti dall'art. 28 per le zone "G" confermate, sottozona "G2". Indice di edificabilità territoriale pari a 2 mc/mq.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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



**Stralcio P.U.C. Cagliari – Zona urbanistica GA2.**

**Art. 4. Durata e canone**

La durata della locazione è stabilita **da un minimo di anni 20 (venti) e fino al massimo di anni 30 (trenta)**, in ragione dell'entità degli interventi di valorizzazione, ammodernamento e manutenzione ordinaria e straordinaria che il sodalizio aggiudicatario si impegnerà ad eseguire, a propria cura e spese, sul compendio regionale oggetto del presente bando.

Al riguardo, pare opportuno evidenziare che, attualmente, l'area risulta concessa in locazione alla A.S.D. Johannes, codice fiscale 80017130925, con scadenza il 14 Luglio 2020 (Determinazione prot. n. 19942, rep. n. 721 del 13 Aprile 2017).

**Pertanto, il contratto che verrà stipulato con l'aggiudicatario della presente procedura decorrerà dal 15 Luglio 2020.**



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Il contratto potrà essere rinnovato per lo stesso termine di durata originariamente pattuito in favore del locatario, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dall'utilizzatore, quanto ad esatto adempimento degli obblighi contrattuali, ivi incluso del regolare pagamento del canone, nonché l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;
- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla locazione da verificarsi mediante apposita pubblicazione dell'istanza di rinnovo presentata dal locatario;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

La domanda di rinnovo deve comunque essere presentata entro e non oltre il termine di otto mesi prima della cessazione del rapporto e ne sarà comunque data evidenza pubblica secondo le ordinarie modalità al fine di garantire l'effettiva insussistenza di domande concorrenti.

L'aggiudicatario dovrà corrispondere all'Amministrazione regionale, in un'unica soluzione ed in ratei anticipati, **il canone annuale di € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento/00), oltre al rialzo proposto in sede di gara.**

Il canone posto a base d'asta è stato determinato applicando le agevolazioni previste dalle norme sui canoni ricognitori, come espressamente previsto dall'art. 3, comma 66, della L. n. 549 del 28/12/1995. In ragione della natura giuridica dei soggetti cui è destinata la presente procedura, delle condizioni in cui versano gli impianti e degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che dovrà porre in essere l'aggiudicatario, a propria cura e spese, per l'ammmodernamento, riqualificazione ed efficientamento degli stessi, è stato applicato al canone annuo determinato sulla base dei valori di mercato la riduzione del 67,44% (N.B. il canone annuo è stato determinato, nel 2014, pari ad Euro 7.205, che rivalutate ISTAT al 2018 diventano 7.371,00). Il canone così determinato, ed al rialzo che sarà proposto in sede di gara, sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

**Art. 5. Termini e modalità di presentazione delle offerte**

Il plico contenente l'offerta e la documentazione prescritta dal presente Avviso dovrà pervenire, **a pena di esclusione**, all'ufficio protocollo dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione generale degli Enti Locali e Finanze – Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari - viale Trieste 186 (4° piano) - 09123 Cagliari—**entro, e non oltre, le ore 13,00 del 8 Gennaio 2019**, in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano;
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

Non saranno presi in considerazione i plichi che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spediti prima del termine di scadenza sopra indicato.

In ogni caso, farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo.

Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

La documentazione richiesta deve essere redatta in lingua italiana.

Il plico dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, al fine di garantire l'integrità dello stesso, e dovrà riportare in modo ben visibile l'indicazione del partecipante, del recapito postale e la seguente dicitura **“AVVISO PER LA LOCAZIONE DEGLI IMPIANTI SPORTIVI DI VIA IS MIRRIONIS 86 NEL COMUNE DI CAGLIARI”**.

**Dovrà essere riportato, insieme all'indirizzo del mittente anche l'indirizzo PEC e/o un numero di fax per le successive comunicazioni.**

Il plico dovrà contenere al suo interno, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- **Busta 1 “Documentazione amministrativa”** (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta medesima) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura contenente i seguenti documenti:

- domanda di partecipazione alla gara con autocertificazione (ai sensi del D.P.R. 445/2000) del possesso dei requisiti richiesti, sottoscritta dal legale rappresentante, da redigere sulla base del modello allegato al presente bando di gara (**allegato A**);
- copia fotostatica - ambo i lati – di un documento d'identità del sottoscrittore, in corso di validità.

Resta ferma la facoltà, ai sensi dell'art. 71 del DPR 445/2000, di verificare la veridicità delle attestazioni prodotte.

Le eventuali carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio, ai sensi del dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. n. 50/2016.

- **Busta 2 “Offerta Tecnica”** (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta medesima) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura, contenente:

- la dichiarazione, da redigere sulla base dello schema di cui **all'allegato B** del presente bando di gara, portante l'autocertificazione di tutti gli elementi per la determinazione del punteggio secondo i criteri indicati al punto 5.5 del bando;
- la relazione, predisposta ed asseverata da tecnico abilitato e sottoscritta in ogni pagina dal legale rappresentate, portante l'indicazione degli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che il concorrente si impegna ad eseguire, l'entità dell'investimento preventivato, il piano economico-finanziario, il cronoprogramma di progettazione ed esecuzione dei lavori, incluso il collaudo, (lavori che dovranno concludersi entro i dieci anni dalla data di stipula del contratto di locazione), e l'indicazione degli anni necessari per l'ammortamento delle spese (tenendo anche conto dell'eventuale ricorso al credito sportivo) ai fini della determinazione della durata della locazione (min. 20 anni, max 30 anni);
- lo statuto con l'indicazione dell'anno di avvio dell'attività nel settore sportivo (criterio B3).

La commissione di gara ha la facoltà di richiedere chiarimenti o integrazioni in ordine alla documentazione e relazione presentate.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

- **Busta 3 “Offerta Economica”** (tale dicitura deve essere riportata esternamente alla busta medesima) sigillata (no ceralacca) e controfirmata sui lembi di chiusura, redatta secondo lo schema di cui all'**allegato C** del presente bando di gara, comprensiva dell'indicazione in cifre e lettere della proposta di rialzo del canone annuo di locazione di cui ai punti 4 e 5.4 del presente bando di gara.

Nel caso di discordanza tra i valori indicati in cifre e quelli indicati in lettere sarà ritenuto valido quello più vantaggioso per l'Amministrazione.

L'offerta non potrà presentare correzioni, se non espressamente confermate e sottoscritte e dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, pena l'esclusione dalla procedura comparativa.

La prima **seduta pubblica** avrà luogo presso l'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione generale degli Enti Locali e Finanze – Servizio Demanio e Patrimonio- viale Trieste 186 - 09123 Cagliari-- **il giorno 14 Gennaio 2019, alle ore 10,00** e vi potranno partecipare i legali rappresentanti dei soggetti invitati oppure persone munite di specifica delega, loro conferita da suddetti legali rappresentanti.

In tale sede, la Commissione giudicatrice provvederà, appunto in seduta pubblica, secondo l'ordine di protocollo, alla verifica dell'integrità dei plichi ed al rispetto del termine di loro ricezione; all'apertura dei plichi ed alla verifica della presenza nel loro interno delle buste n. 1, n. 2 e n. 3; alla verifica della regolarità e della completezza dell'istanza presentata da ciascun soggetto partecipante contenuta nella Busta 1; all'ammissione/esclusione alla fase di valutazione dell'Offerta Tecnico con l'apertura della Busta n. 2 per verificare la sussistenza dei contenuti. In tale fase la commissione potrà richiedere chiarimenti o avvalersi del soccorso istruttorio.

Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

Espletate tali funzioni la Commissione, **in seduta riservata**, esaminerà il contenuto della Busta 2 ai fini dell'assegnazione del relativo punteggio secondo le modalità specificate al punto 5.5 del presente bando di gara.

Successivamente, **in seduta pubblica**, valuterà le offerte economiche, contenute nella Busta 3; quindi, procederà alla formulazione della graduatoria finale.

**La data delle successive sedute pubbliche, ivi inclusa la seduta riservata all'apertura delle offerte economiche, sarà comunicata ai concorrenti a mezzo fax/posta elettronica certificata.**

### **5.1 Domanda di partecipazione**

Nella domanda di partecipazione **dovrà essere dichiarato**:

- a) di accettare tutte le condizioni e prescrizioni, senza eccezione e riserva alcuna, contenute nel presente Avviso, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti o che saranno emanati nel corso della locazione del bene in oggetto;
- b) di aver preso visione dello stato del bene oggetto della presente locazione, e quindi di avere preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla locazione stessa e di averle ritenute tali da consentire l'offerta;
- c) di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui alla locazione, compreso il regolare versamento del canone, a costituire una cauzione prestata nei modi di legge;



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

### **5.2. Soccorso istruttorio**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016. In particolare la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale di quanto contenuto nella domanda, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta Tecnica ed economica, può essere sanata.

La commissione giudicatrice valuterà se applicare, in favore della stazione appaltante, una sanzione pecuniaria per le irregolarità sanate.

La stazione appaltante assegnerà all'impresa concorrente un termine, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni suddette, indicandone il contenuto ed i soggetti che le devono rendere, da presentare contestualmente al documento comprovante l'avvenuto pagamento della sanzione, a pena di esclusione. La sanzione è dovuta esclusivamente in caso di regolarizzazione di irregolarità formali essenziali. Nel caso di inutile decorso del termine di cui sopra, la stazione appaltante procederà alla esclusione dalla gara dell'impresa concorrente.

### **5.3. Offerta**

L'aggiudicazione verrà effettuata mediante procedura aperta ad evidenza pubblica a favore del concorrente che avrà formulato l'offerta economicamente più vantaggiosa determinata dalla somma dei pesi ponderali attribuiti all'Offerta Economica (A) ed all'Offerta Tecnica-Gestionale (B), secondo i rispettivi pesi normalizzati al massimo loro attribuibili.

Il punteggio finale, valevole ai fini dell'aggiudicazione, non potrà essere inferiore a 50 (cinquanta). Il punteggio massimo attribuibile è pari a 100 (cento)

**L'aggiudicazione avverrà anche in presenza di una sola istanza, purché la proposta abbia raggiunto il punteggio minimo di 50 punti.**

### **5.4. Offerta economica**

L'offerta economica dovrà essere presentata in una busta diversa da quella contenente l'offerta tecnica e dovrà essere sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno il mittente e la dicitura "OFFERTA ECONOMICA" - e dovrà contenere, **a pena di esclusione**, l'offerta, che dovrà essere redatta preferibilmente secondo lo schema allegato e dovrà essere espressa attraverso l'indicazione della maggiorazione offerta (formulata tramite indicazione di prezzo in euro) sul canone annuale posto a base di gara, che è pari a **€ 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento/00) ANNUI**.

**E' richiesta l'apposizione della marca da bollo nell'offerta economica secondo l'importo previsto per legge.**





**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

L'offerta non potrà presentare correzioni, se non espressamente confermate e sottoscritte e dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, pena l'esclusione dalla procedura comparativa.

N.B. Nei casi di sottoscrizione da parte di procuratore dovrà essere allegata l'originale o la copia conforme della procura, in corso di validità, da cui si evincono i poteri di rappresentanza in capo al sottoscrittore.

**A) Offerta economica: punteggio massimo 15 (quindici).**

L'offerta economica deve consistere nell'indicazione di un importo superiore all'importo posto a base di gara stabilito in € **2.400,00 (Euro duemilaquattrocento/00) ANNUI**, determinato secondo le modalità di cui all'articolo 6 del presente bando.

L'offerta economica di importo più alto riceve il punteggio massimo, definito in punti 15 (quindici).

Ad ogni altra offerta economica sarà assegnato un punteggio, calcolato proporzionalmente, secondo la seguente formula:

$$PC = (PM * OEC) / OEPA$$

Dove:

PC = Punteggio concorrente;

PM = Punteggio massimo assegnabile, ovvero 20;

OEC = Offerta economica concorrente;

OEPA = Offerta economica più alta presentata in gara.

L'offerta economica proposta in sede di gara (importo annuale) costituisce il canone di locazione degli impianti e sarà annualmente adeguato in misura corrispondente alla variazione accertata dell'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e di impiegati, verificatesi nell'anno precedente.

**5.5. Offerta tecnica**

**B) Offerta tecnica: punteggio massimo 85 (ottantacinque).**

Per la valutazione dell'offerta tecnica, si prenderanno in considerazione i criteri di seguito riportati, connessi anche a parametri di qualità ed affidabilità dell'attività svolta, a ciascuno dei quali è associato un punteggio massimo sulla base dell'importanza attribuita agli stessi:

<b>B - ELEMENTI DI VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA</b>				
		Modalità di assegnazione	Sub Punteggio Concorrente	Punteggio massimo



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

	Criteriono	punteggio	(SPC)	(PM)
<b>B1</b>	Entità dell'investimento e tipologia dell'intervento preventivato, da valutarsi in ragione delle ricadute in termini di miglioramento dell'impianto e maggiore fruibilità da parte degli associati e della cittadinanza e del conseguimento delle finalità sociali cui è preordinata l'attività delle associazioni o delle società sportive	Importo totale lavori (IL) preventivati determinato sulla base di relazione asseverata da tecnico abilitato.	$SPC = (PM \times ILC) / ILM$	15
<b>B2</b>	Radicamento nel territorio ove sono situati gli impianti oggetto del bando di gara da valutarsi in ragione dell'ubicazione dell'impianto sportivo, ove il concorrente svolge la propria attività.	Entro il comune di Cagliari	5	20
		Nel quartiere di Is Mirrionis	10	
		Entro 500 mt da impianto	15	
		Nell'impianto oggetto del presente avviso	20	
<b>B3</b>	Anni di presenza nel territorio comunale su cui ricade il bene oggetto del presente avviso	10 anni	2	10
		15 anni	5	
		20 anni	7	
		Oltre 25 anni	10	
<b>B4</b>	Esperienza maturata da determinarsi in base agli anni di attività	10 anni	2	10
		15 anni	5	
		20 anni	7	
		Oltre 25 anni	10	
<b>B5</b>	Presenza di un settore giovanile certificato dalla federazione di appartenenza per l'avviamento allo sport degli under 18	Numero degli under 18 iscritti nel settore giovanile (NI)	$SPC = (PM \times NI) / NMI$	20
<b>B6</b>	Svolgimento di attività con finalità sociali e di prevenzione delle devianze	n. delle attività svolte nell'ultimo decennio (NA)	$SPC = (PM \times NA) / NMA$	10



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Dove:

**SPC** = sub punteggio concorrente;

**PM** = punteggio massimo;

**ILC** = importo lavori preventivati dal concorrente nella domanda;

**ILM** = importo massimo dei lavori preventivati risultante della offerta più alta pervenuta per quel Lotto sul criterio B1;

**NI** = n. di iscritti del settore giovanile riportati nella domanda del concorrente;

**NMI** = n. massimo degli iscritti al settore giovanile risultante della offerta più alta pervenuta sul criterio B5;

**NA** = n. delle attività con finalità sociali e/o prevenzione delle devianze svolte nell'ultimo decennio dal concorrente;

**NMA** = n. massimo delle attività sociali e/o di prevenzione delle devianze svolte nell'ultimo decennio, risultante dalla offerta più alta pervenuta sul criterio B6.

**N.B.** La relazione tecnica di cui al criterio B1 dell'Offerta Tecnica, **deve essere predisposta ed asseverata da tecnico abilitato, e deve indicare nel dettaglio gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione che il concorrente si impegna ad eseguire per riqualificare ed ammodernare gli impianti.** La relazione, oltre agli interventi, deve indicare anche l'entità dell'investimento preventivato e gli anni necessari per l'ammortamento delle spese, tenendo anche conto del ricorso al credito sportivo per il relativo finanziamento. Il periodo di ammortamento delle spese deve essere compreso all'interno della durata prevista della locazione che, come stabilito all'art. 4 del presente bando di gara, può variare da un minimo di anni 20 fino ad un massimo di anni 30.

**L'effettiva durata della locazione sarà determinata dalla commissione giudicatrice di cui all'articolo 9 del presente bando, alla luce del piano economico finanziario che sarà inserito nella relazione tecnica.**

## **Art. 6. Modalità di aggiudicazione della procedura comparativa e criteri di aggiudicazione**

### **6.1 Commissione giudicatrice**

La Commissione di valutazione delle offerte pervenute sarà nominata, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse, dal Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari.

La Commissione è composta da un numero dispari di componenti in numero minimo di tre, con competenze adeguate in riferimento alla procedura.

Si applicano ai commissari e ai segretari delle commissioni l'art. 35 bis D.lgs. 165/2001 e le cause di astensione previste dall'art. 51 cod. proc. Civile e 42 D.lgs. 50/2016. Tutte le operazioni eseguite dalla Commissione verranno descritte da appositi verbali.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

## 6.2 Procedura di aggiudicazione

L'aggiudicazione avverrà secondo i criteri previsti dal punto 6.3.

In **SEDUTA PUBBLICA** la Commissione procederà:

- a) a verificare la correttezza formale dei plichi pervenuti ed il loro contenuto;
- b) alla richiesta di eventuali chiarimenti, qualora risulti necessario il soccorso istruttorio;

In **SEDUTA RISERVATA** procederà all'esame e alla valutazione dell'offerta tecnica e all'assegnazione dei corrispondenti punteggi sulla base dei criteri di valutazione stabiliti nella presente avviso.

Infine, In **SEDUTA PUBBLICA**, la Commissione procederà all'apertura delle offerte economiche e all'attribuzione del punteggio secondo i criteri prestabiliti, e provvederà a formare la graduatoria delle offerte sulla base del punteggio complessivo riportato da ciascun concorrente, nonché a trasmettere gli atti e i verbali all'Amministrazione con la proposta di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 33 D.lgs. 50/2016.

**Nel caso in cui due o più concorrenti raggiungano lo stesso punteggio, secondo quanto stabilito dalla D.G.R. n. 45/7 del 11/09/2018, verrà privilegiata l'assegnazione alla ASD o società sportiva che già detiene il bene regionale, a condizione che la stessa abbia un regolare contratto di locazione o concessione e che sia in regola coi pagamenti dei canoni dovuti.**

La procedura comparativa sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta, che, comunque, sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione. Pertanto, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di unica offerta, purché la stessa risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 95, comma 12, del D.Lgs. 50/2016 e riporti il punteggio minimo di 50 punti.

L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di sospendere la procedura, come pure di annullare la stessa o di non procedere all'aggiudicazione o di non addivenire alla concessione con il concorrente risultato vincitore.

L'Amministrazione concedente, previa verifica della proposta di aggiudicazione, provvede all'aggiudicazione. L'aggiudicazione non equivale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del D.Lgs. 50/2016, ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicazione diverrà efficace dopo la verifica dei requisiti prescritti nei confronti dell'aggiudicatario e sarà comunicata ad ogni soggetto partecipante alla procedura comparativa. L'aggiudicatario avrà facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 180 giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte, qualora non si sia ancora provveduto all'aggiudicazione.

Divenuta efficace l'aggiudicazione, la stipulazione del contratto di concessione non è soggetta al rispetto dei termini previsti dal Codice dei Contratti - Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50.

**L'aggiudicatario non dovrà procedere al rimborso delle spese per la pubblicazione degli avvisi e del bando di gara, in quanto le spese di pubblicazione sono state pari a zero.**

## 6.3 Modalità di valutazione

L'aggiudicazione avverrà a favore della migliore offerta, per un uso che risponde ad un più rilevante interesse pubblico, con particolare attenzione agli interessi della collettività e dell'offerta complessiva di servizi a detta collettività, sulla base dei criteri di valutazione riportati ai precedenti punti 5.4 e 5.5, al fine di assicurare trasparenza, non discriminazione e parità di trattamento tra i concorrenti.

Critério	Punteggio massimo
----------	-------------------



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA**  
**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Offerta tecnica	85
Offerta economica	15
totale	100

Sarà aggiudicatario della gara il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:

$$**P_{tot} = P_t + P_e**$$

Dove:

P<sub>tot</sub> = Punteggio totale;

P<sub>t</sub> = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

P<sub>e</sub> = Punteggio attribuito all'offerta economica (prezzo in rialzo offerto).

L'Amministrazione concedente non è tenuta a corrispondere compenso alcuno alle ditte concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

In ogni caso, la commissione di gara si riserva di richiedere ai concorrenti di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate, come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra le imprese concorrenti.

**Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta.**

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato un'offerta che, in possesso di tutti i requisiti minimi obbligatori, previsti dalle specifiche di cui alla presente lettera di invito, risulti aver conseguito il punteggio complessivo più elevato. I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

**Art. 7 – Obblighi in capo al locatario**

Gli interventi proposti dal locatario, in caso di durata trentennale, dovranno essere ultimati entro 10 anni dalla data di stipula dell'atto di locazione, a pena di risoluzione o decadenza del medesimo

Il locatario sarà obbligato, in deroga agli artt. 1576 e 1609 del Codice Civile, ad eseguire, a propria cura e spese, provvedendosi delle autorizzazioni e/o concessioni amministrative di legge, alla manutenzione ordinaria e straordinaria di qualunque natura esse siano, nonché le spese straordinarie che eventuali nuove disposizioni di legge gli imponessero o che risultassero necessarie.

Il locatario dovrà altresì vigilare affinché non vengano eseguiti lavori in contrasto con le vigenti norme urbanistico-edilizie, la cui esecuzione produrrà ipso-jure la risoluzione del contratto per fatto e colpa del locatario.

Nei casi previsti dagli artt. 1583 e 1584 del Codice Civile il locatario non avrà diritto a pretendere alcun risarcimento del danno o spese qualora, per qualunque motivo, dovesse risultare limitato l'uso ed il godimento della cosa data in locazione.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

Alla scadenza della locazione, le addizioni o le migliorie apportate all'immobile sono di diritto acquisite gratuitamente alla proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, senza che il locatario, o altri, possa pretendere per essi indennità, compensi, rimborsi o risarcimenti, anche parziali.

Il locatario sarà custode dell'immobile e si obbligherà a mantenerlo con cura e diligenza ed ad utilizzarlo per gli scopi convenuti dal presente contratto, con divieto di destinarlo, seppure parzialmente, ad un uso diverso da quello stabilito e consentito dall'amministrazione e dalle norme urbanistiche. Il locatario dovrà provvedere, a sua cura e spese, alle necessarie opere di salvaguardia della pubblica incolumità.

Sarà fatto divieto assoluto di sublocare, concedere in comodato o affittare a terzi il bene in locazione o cedere il contratto, senza la preventiva autorizzazione da parte dell'amministrazione regionale. La violazione comporterà la risoluzione di diritto del contratto.

Sarà altresì vietato al conduttore di imporre, e permettere che s'impongano, servitù di qualsiasi natura sul terreno oggetto della locazione senza la preventiva autorizzazione scritta da parte della amministrazione regionale.

Il locatario sarà responsabile civilmente e penalmente di qualsiasi danno arrecato a persone, animali o cose da chiunque causati in conseguenza dell'uso.

Il locatario dichiarerà di mantenere sollevata e indenne la Regione Autonoma della Sardegna da qualsiasi richiesta di risarcimento avanzata da terzi per lesioni e/o danni a persone e cose cagionati in occasione della realizzazione, utilizzo e gestione dell'immobile in locazione, e derivanti anche da incuria, abuso o trascuratezza nell'uso stesso, senza poter vantare nei confronti della R.A.S. alcun diritto di rivalsa, di risarcimento, di rimborso o di qualsivoglia altro titolo o ragione, qualora tali danni siano riconducibili a colpa o dolo della parte concedente.

Il locatario solleva l'amministrazione regionale da ogni responsabilità per gli eventuali danni non imputabili a colpa o dolo dell'amministrazione regionale che possano derivare al bene immobile a causa del fatto doloso o colposo da parte di terzi.

A tal fine, dovrà dotarsi di apposita polizza assicurativa.

#### **Art. 8. Informativa generale**

Ai sensi del D.Lgs n. 196/2003 e s.m.i. (GDPR 2016/679 e s.m.i.), si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara cui si riferisce la presente Avviso, e potranno essere resi noti solo a coloro che ne avranno diritto ai sensi della normativa vigente. Per quanto concerne i dati giudiziari, le dichiarazioni sostitutive di cui al D.P.R. 445/2000, fornite dai concorrenti in sede di procedura comparativa, saranno oggetto di verifica ai sensi dell'art. 80, D.Lgs. 50/2016.

Le modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti di cui alla presente procedura sono regolati dalle norme generali vigenti in materia (art. 13 D.Lgs. n. 163/2006; Legge n. 241/1990; L.R. 22 agosto 1990, n. 40 etc.).

#### **Art. 9. Ricorsi**

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, entro i termini di legge o in alternativa il ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro i termini di legge.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA  
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

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

**Art. 10. Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente Avviso:

- La planimetria della superficie oggetto di locazione;
- I modelli A, B, C;

**Art. 11. Richiami e riferimenti di legge**

Per quanto non previsto nel presente Avviso e allegati allo stesso, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e, comunque, obbligatorie, che disciplinano la materia.

**Il Direttore del Servizio  
Dott. Renato Serra**