



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**Vendita, riqualificazione e trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Carbosulcis S.p.A in località "Seruci" nel Comune di Gonnese (Provincia Sulcis Iglesiente).**

**BANDO DI GARA**



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

### BANDO DI GARA

per

**La vendita, la riqualificazione e la trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà Carbosulcis S.p.A in località “Seruci” nel Comune di Gonnese (Provincia Sulcis Iglesiente).**

#### 1) Cedente

Società Carbosulcis SpA rappresentata, tramite procura notarile, rilasciata da Carbosulcis SpA in data 4 aprile 2008, dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato dell'Industria, Direzione Generale, con sede in Cagliari, Viale Trento 69, sito internet [http:// www.regione.sardegna.it.](http://www.regione.sardegna.it), di seguito Amministrazione regionale, nella persona del Direttore del Servizio Partecipazioni Industriali dello stesso Assessorato, Dott. Luigi Fadda.

#### 2) Oggetto della gara

Con il presente bando l'Amministrazione Regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., intende selezionare, individuando i relativi obblighi, l'acquirente del compendio immobiliare, che di seguito si descrive:

**Area di proprietà della Carbosulcis S.p.A, sita in località “Seruci”,** interessata in passato da attività mineraria, che si estende per 56,17 ettari.

La cessione della presente area implica, a carico dell'acquirente, l'obbligo di realizzare un piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistico-ricreativa, naturalistica e ricettiva della medesima per una volumetria massima consentita pari a 80.000 mc. L'area in parola – la cui distanza media dalla costa è di circa 2 km - dispone di consistenti risorse idriche potenzialmente suscettibili di alimentare



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

iniziative di termalismo e sulla quale insistono strutture industriali e di servizi per una volumetria esistente pari a 65.000 mc, per il recupero, la riqualificazione e il riutilizzo delle quali trovano applicazione le norme del Piano Paesaggistico Regionale, emanato con DPR del 7.09.2006 e pubblicato nel BURAS in data 08.09.2006, mentre è garantita la libera localizzazione delle volumetrie realizzate nell'area dall'aggiudicatario.

Secondo la classificazione attuata dal Piano Paesaggistico Regionale, l'area in oggetto è ricompresa nell'ambito di paesaggio costiero n. 6 (Carbonia e isole Sulcitane) e il Comune di Gonnese è considerato comune costiero incluso al 100%. Peraltro, l'intera zona dove insiste l'area in parola è parte del sistema storico-culturale denominato Sistema del *territorium* Iglesiente ed è individuata come area di insediamento produttivo di interesse storico-culturale. Quest'ultima comprende luoghi caratterizzati da forte identità in relazione a fondamentali processi produttivi di rilevanza storica e costituenti elementi distintivi dell'organizzazione territoriale.

Si ricorda che, fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali alle previsioni del P.P.R., si applicherà la disciplina transitoria di cui all'art. 15, comma 5, delle Norme Tecniche di Attuazione del P.P.R. medesimo, che consente la realizzazione di interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia di strutture per l'esercizio di attività ricettive, agricole, produttive e per servizi generali.

Il cespite in oggetto è meglio descritto negli allegati al bando, pubblicati sul sito Internet dell'Amministrazione regionale.

Gli oneri relativi agli interventi di riqualificazione ambientale, messa in sicurezza ed eventuale bonifica del sito saranno a carico dell'Amministrazione regionale



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

sarda che si avvarrà, per la loro realizzazione, principalmente di soggetti istituzionalmente preposti operanti nell'ambito dell'Amministrazione stessa.

Si stima che siffatti interventi saranno completati entro il termine di 24 mesi dal momento dell'aggiudicazione.

Saranno stipulati accordi di programma con le amministrazioni locali interessate e con gli organismi aventi competenza istituzionale in materia, anche al fine di creare le opportune integrazioni e sinergie con le iniziative pubbliche o miste di carattere museale e di valorizzazione delle testimonianze archeologiche presenti o programmate nell'area.

La cessione del suddetto compendio si intende a corpo e non a misura e si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui lo stesso si troverà al momento della pubblicazione del presente bando, eccezion fatta per le strutture ancora da demolire e per le opere di bonifica sopra menzionate.

L'immissione dell'acquirente nella detenzione dell'area sarà differita al termine del completamento delle attività di demolizione, di smaltimento dei rifiuti, degli inerti e di bonifica del sito a carico dell'Amministrazione regionale.

### **3) Disciplina urbanistica**

Il progetto aggiudicatario sarà assoggettato alla vincolante e inderogabile disciplina urbanistica vigente al momento dell'aggiudicazione, con riferimento sia alla L. R. n. 45/89 sia al Piano Paesaggistico Regionale, ai sensi della L. R. n. 8/04, approvato il 5.09.2006 e pubblicato nel BURAS in data 08.09.2006.

### **4) Tipo di procedura**

La gara si svolgerà secondo le regole previste per le procedure aperte, in un'unica fase e sarà aggiudicata all'offerta economicamente più vantaggiosa.

A ogni singola offerta sarà assegnato un punteggio fino a 100 punti, in base ai



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

seguenti elementi con il relativo peso percentuale:

1. la proposta progettuale, complessivamente considerata (il Progetto Imprenditoriale) (40%);
2. impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale (30%);
3. tempi di esecuzione (15%);
4. l'offerta economica (15%).

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

L'importo a base d'asta è di Euro 5.900.000, al netto delle imposte e delle spese accessorie, a norma di legge, sulla base di stima effettuata da apposita perizia giurata.

Il pagamento potrà, altresì, essere effettuato in un'unica soluzione, attraverso il trasferimento in proprietà a Carbosulcis SpA di aree costiere di particolare pregio naturalistico, non edificabili che dovranno essere indicate specificamente in sede di offerta e dovranno formare oggetto di perizia giurata; fatto salvo l'eventuale conguaglio, qualora il valore di perizia del cespite offerto in permuta dovesse risultare inferiore al prezzo offerto.

Il corrispettivo della cessione sarà versato dall'acquirente solo a seguito della sua immissione nella detenzione dell'area e parte dello stesso potrà essere differito; in tal caso, in sede di offerta economica dovrà essere indicata la parte di prezzo di cui si intende differire il pagamento e, a garanzia della stessa, l'offerente dovrà rendere una cauzione secondo le modalità indicate nello schema di cui al successivo articolo 18).

### **6) Procedura informativa**

Ai fini della presentazione delle Offerte, ciascun concorrente potrà partecipare



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

alla procedura informativa di seguito descritta, a sue totali cura e spese.

La procedura informativa (*due diligence*) consta della visita al sito che sarà effettuata contemporaneamente da parte di tutti i soggetti autorizzati, il giorno 26 maggio 2008 alle ore 10, con ritrovo presso la sede della Carbosulcis S.p.A., Nuraxi Figus (Gonnesa), con l'assistenza di un rappresentante della società.

La partecipazione alla procedura informativa dovrà essere concordata con il Responsabile del procedimento, al quale i concorrenti dovranno comunicare, anche tramite fax, ai recapiti indicati all'articolo 18) del presente bando, il nominativo, con i relativi dati anagrafici, delle persone, in massimo di due, all'uopo incaricate, entro il 21 maggio 2008.

Non è consentito che un soggetto effettui la visita a favore di più concorrenti.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis SpA, acconsentirà ad approfondimenti della due diligence o all'effettuazione della medesima da parte di soggetti che non abbiano partecipato alla stessa nelle date previste dal presente bando, entro e non oltre il 4 giugno 2008. Le richieste relative dovranno pervenire al Responsabile del Procedimento al recapito di cui all'articolo 18) del presente bando, entro e non oltre il 28 maggio 2008.

### **7) Condizioni di partecipazione**

Saranno ammessi a partecipare alla gara persone giuridiche, associazioni temporanee d'impresе, consorzi e G.E.I.E costituiti o costituendi.

I concorrenti non potranno partecipare singolarmente e quali componenti di un raggruppamento o quali componenti di più raggruppamenti, a pena di esclusione del concorrente e del raggruppamento cui il concorrente partecipa.

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

Le persone giuridiche dovranno attestare:



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

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

- stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, di amministrazione controllata ovvero la pendenza nei loro confronti di un procedimento per la eventuale dichiarazione di tali situazioni;
- pronuncia, a proprio carico, di sentenza di condanna passata in giudicato, decreto irrevocabile di condanna o sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'art. 444 c.p.p., per i reati che incidano sull'affidabilità morale, professionale o per delitti finanziari;
- procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 1423/56 o di una causa ostativa di cui all'art. 10 della L. 575/65;
- violazione del divieto di intestazione fiduciaria posto dall'art. 17 della L. 55/90;
- commissione di gravi infrazioni in materia di sicurezza, definitivamente accertate, con particolare riguardo alla L. 626/94;
- commissione di gravi errori nell'esercizio della propria attività professionale, accertati con qualsiasi mezzo di prova dall'amministrazione cedente;



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- violazioni, definitivamente accertate, degli obblighi connessi al pagamento di imposte e di tasse, secondo la legislazione dello Stato italiano o straniero in cui sono stabilite;
- violazioni, definitivamente accertate, delle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione dello Stato italiano o straniero in cui sono stabilite;
- esistenza di uno dei motivi di esclusione previsti dalla L. 383/01;
- sottoposizione a misure cautelari ed interdittive ai sensi della vigente normativa antimafia e del D.Lgv. 231/01;
- sussistenza di una delle situazioni di controllo, ai sensi dell'art. 2359 c.c., con altre imprese che concorrano alla presente gara.

Il possesso dei predetti requisiti può essere provato mediante dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. 445/00 o, per i concorrenti non residenti in Italia, mediante dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza. La dichiarazione sostitutiva deve essere presentata, a pena di esclusione, da ciascuno dei partecipanti, anche in caso di raggruppamenti. La medesima dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante in caso di concorrente singolo o dal legale rappresentante di ciascuna impresa concorrente, in caso di associazioni temporanee d'impresa, di consorzi e di G.E.I.E. costituiti e costituendi.

### **9) Capacità tecnica e finanziaria**

Il concorrente dovrà avere un Patrimonio Netto, proprio o della società controllante o collegata, non inferiore a 2,5 milioni di Euro. Il concorrente dovrà, altresì, comprovare un fatturato globale d'impresa negli ultimi tre esercizi (2005-





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

2007) per un importo complessivo annuo nelle attività di cui alla successiva lettera a) non inferiore a 2,5 milioni di Euro.

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

- bilanci o estratti dei bilanci d'impresa relativi agli ultimi tre esercizi (2005-2007);
- idonee referenze bancarie;
- dichiarazione concernente il fatturato globale degli ultimi tre esercizi (2005-2007), con evidenziazione di quello relativo alle attività di cui alla successiva lettera a).

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

- a. elenco delle attività svolte negli ultimi cinque anni (2003-2007), con distinta evidenziazione di quelle relative ai settori:
  - realizzazione e/o gestione di complessi turistico-ricettivi;
  - realizzazione e/o gestione di strutture sportive;
  - realizzazione e/o gestione di strutture termali e/o di centri di benessere;
  - altre attività connesse al settore turistico in senso allargato.
- b. indicazione delle certificazioni di qualità eventualmente possedute ed indicazione dell'organizzazione tecnica e gestionale preposta ai controlli di qualità;
- c. indicazione del numero medio annuo di dipendenti del concorrente e il numero dei dirigenti impiegati negli ultimi tre anni.



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

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

Qualora il concorrente fosse una società di capitali costituita successivamente al 31.12.2007, la stessa dovrà dimostrare capacità di apporto di capitali per un importo di almeno 2,5 milioni di Euro e potrà dimostrare il possesso dei requisiti tecnici documentando di disporre, anche attraverso l'azionista di riferimento, di consolidate esperienze in funzioni di alto profilo manageriale, almeno quinquennale, acquisite nella gestione di strutture alberghiere complesse e/o nelle altre attività di cui alla precedente lettera a), aventi un fatturato globale d'impresa non inferiore a 5 milioni di Euro annui nel quinquennio.

La progettazione architettonica dovrà essere affidata a uno studio di architettura e/o d'ingegneria, la cui qualificazione dovrà essere comprovata dalla progettazione effettuata negli ultimi cinque anni.

Dovrà essere allegato all'offerta un accordo formalizzato con detto studio di architettura, il cui mancato rispetto sarà causa di risoluzione del contratto di cessione, salva la sostituzione dello studio medesimo con altro in possesso degli stessi requisiti.

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

Ore 13:00 del giorno 8 settembre 2008.

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

Le offerte dovranno pervenire, a pena di esclusione, nel termine di cui all'articolo 10), per il tramite del servizio postale o del servizio di recapito autorizzato, a mezzo raccomandata o a mano al seguente indirizzo: *Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato dell'Industria – Direzione Generale – Viale Trento, 69 –*



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

*09123 Cagliari.*

La data e l'ora di effettiva ricezione dei plichi saranno attestate, esclusivamente, dalle risultanze del Registro di Protocollo dell'Ente. Il mancato ricevimento del plico entro i suddetti termini è a esclusivo rischio del mittente, ancorché spedito, anche tramite raccomandata, entro il termine perentorio e benché il ritardo sia imputabile al servizio postale o ad altro disguido.

Le offerte, le dichiarazioni e tutta la documentazione richiesta dovranno essere redatte, a pena di esclusione, in lingua italiana ovvero, se in lingua straniera, unitamente a traduzione asseverata nelle forme di legge.

Le offerte, sia tecnica sia economica nella loro composizione meglio specificata ai successivi articoli 11.2) e 11.3), dovranno essere sottoscritte in ogni pagina, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o procuratore speciale di ciascun concorrente ovvero, in caso di associazione temporanea d'impresa, di consorzi e di G.E.I.E. costituendi, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale dei soggetti che intendono raggrupparsi, con l'indicazione del soggetto che assumerà la qualifica di capogruppo e l'indirizzo cui recapitare le comunicazioni relative alla presente procedura. In caso di associazioni temporanee, di consorzi e di G.E.I.E. già costituiti, la domanda dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o dal procuratore speciale del soggetto capogruppo.

Le offerte dovranno essere inserite, a pena di esclusione, in un plico chiuso, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità, controfirmato in ogni lembo di chiusura, con l'esatta indicazione, all'esterno, della denominazione, dell'indirizzo, nonché dei numeri di telefono e di fax di ogni singolo partecipante (specificando, in caso di Raggruppamento, i dati relativi all'impresa capogruppo e alle altre imprese componenti). Su tale plico dovrà essere riportata, a pena di



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

esclusione, la seguente dicitura esterna: *“Vendita, riqualificazione e trasformazione di un cespite immobiliare sito in ambiti di particolare interesse paesaggistico della proprietà della Carbosulcis S.p.A in località “Seruci” nel Comune di Gonnese (Provincia Sulcis Iglesiente)”*.

Il plico dovrà contenere, a pena di esclusione, tre buste chiuse, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità, e controfirmate in ogni lembo di chiusura, contenenti la documentazione descritta ai seguenti punti 11.1, 11.2 e 11.3 e recanti all'esterno l'indicazione del Concorrente e le seguenti diciture:

- busta n.1: “Documentazione amministrativa”;
- busta n.2 “Offerta tecnica”;
- busta n. 3 “Offerta economica”.

L'offerta è vincolante per 180 giorni decorrenti dalla data del termine ultimo per la sua presentazione previsto all'articolo 10) del presente bando, salvo quanto previsto al successivo articolo 11.1, lett. c).

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

### **11.1 Documentazione amministrativa (busta n.1)**

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

1. Dichiarazione, redatta secondo le indicazioni contenute all'articolo 11), con la quale il concorrente:
  - a. dichiara di aver preso visione e di accettare, senza riserve, tutte le clausole, prescrizioni, obbligazioni, termini e condizioni contenute nel presente bando e nella documentazione che sarà resa disponibile con le modalità



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- di cui al successivo articolo 18);
- b. si obbliga a fornire, in caso di aggiudicazione, la documentazione e le garanzie richieste dall'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., come indicato al successivo articolo 14);
  - c. si obbliga, se aggiudicatario, a sottoscrivere il contratto di vendita in forma pubblica entro il termine di cui al successivo articolo 14) del presente bando, nel testo di cui al successivo articolo 18) e a mantenere invariata l'offerta fino alla stipula del contratto;
  - d. si obbliga, in caso di aggiudicazione provvisoria ad aderire, se invitato, all'intesa/accordo di programma di cui all'articolo 15) accettando che il contratto di vendita sia condizionato alla stipulazione dell'accordo medesimo, secondo le modalità indicate nel successivo articolo 15) del presente bando;
  - e. si obbliga, in caso di aggiudicazione, a costituire, prima dell'immissione nella detenzione del bene, una società che dovrà avere un capitale sociale minimo, interamente versato e sottoscritto, pari ad almeno il 10% del volume degli investimenti previsti dal piano finanziario (specificando, in caso di Raggruppamento, le quote di partecipazione di ciascun partecipante del medesimo);
  - f. si obbliga a trasferire a tale nuova società tutti gli obblighi



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- e gli impegni assunti in sede di gara e a mantenere invariata la compagine azionaria per almeno due anni dalla immissione dell'aggiudicatario nella detenzione del bene, salva autorizzazione da parte dell'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A.;
- g. dichiara, in caso di aggiudicazione, di obbligarsi ad acquisire ogni parere ed autorizzazione e concessione necessari per la regolare e legittima realizzazione delle opere;
- h. dichiara, in caso di raggruppamento, il soggetto capogruppo ed il domicilio cui indirizzare le comunicazioni relative alla presente procedura.
2. dichiarazione sostitutiva resa ai sensi del D.P.R. n. 445/00, attestante il possesso dei requisiti previsti all'articolo 8) del presente bando, redatta secondo le modalità ivi indicate;
  3. documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti all'articolo 9), così come previsto nei medesimi punti;
  4. in caso di associazione temporanea, consorzio o G.E.I.E. già costituito: mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferito dalle mandanti alla capogruppo mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata, ovvero l'atto costitutivo in copia autentica del consorzio, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandanti e mandataria nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice;
  5. in caso di associazione temporanea, consorzio o G.E.I.E. non



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

formalmente costituiti: l'impegno, in caso di aggiudicazione della gara, sottoscritto da ciascuna impresa facente parte dell'associazione temporanea, del consorzio o del G.E.I.E. a conferire mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza ad una di esse, da indicare espressamente, qualificata capogruppo mandataria, la quale stipulerà il contratto in nome proprio e delle mandanti, con espressa previsione di responsabilità solidale di mandanti e mandataria nei confronti dell'amministrazione aggiudicatrice;

6. la cauzione provvisoria resa secondo le modalità di seguito specificate: ciascun partecipante dovrà, a pena di esclusione, accompagnare la propria offerta con un deposito cauzionale provvisorio nella misura del 10% dell'importo netto previsto a base d'asta, da prestarsi, esclusivamente, mediante:
  - deposito effettuato presso il conto corrente bancario intestato alla Carbosulcis S.p.A., codice IBAN IT93Z0101543910000000018047 presso il Banco di Sardegna Iglesias; la ricevuta o la dichiarazione di deposito dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentate della suddetta banca dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore;
  - fideiussione bancaria rilasciata da primario istituto di credito; l'atto di fideiussione dovrà essere redatto in bollo e la firma del rappresentante dell'istituto fideiussore dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

fideiussione dovrà consentire l'escussione incondizionata della somma garantita a prima e semplice richiesta con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma secondo, c.c.;

- polizza rilasciata da primaria impresa di assicurazioni autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni; la predetta polizza dovrà essere redatta in bollo e la firma del rappresentante dell'impresa di assicurazioni dovrà essere autenticata secondo le norme in vigore; la fideiussione dovrà consentire l'escussione della somma garantita a prima e semplice richiesta con espressa rinuncia alla preventiva escussione del debitore principale e all'eccezione di cui all'art. 1957, comma secondo, c.c.

La suddetta cauzione provvisoria deve, inoltre, essere accompagnata, a pena di esclusione, da una dichiarazione emessa da primario Istituto di credito o da primaria Impresa di assicurazioni contenente l'impegno a rilasciare, a richiesta del concorrente, in previsione della stipulazione del contratto di vendita, la fideiussione bancaria ovvero la polizza assicurativa definitiva (cauzione definitiva) in caso di aggiudicazione, a prima richiesta e senza eccezioni, per una somma pari al 20% dell'importo previsto a base d'asta, a garanzia dell'esatto





## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto.

Il deposito cauzionale provvisorio deve avere validità per almeno 180 giorni dalla presentazione dell'offerta e comunque sino alla sottoscrizione del contratto, a garanzia della corretta partecipazione di ciascun concorrente alla procedura di gara e dell'adempimento, da parte del concorrente aggiudicatario, dei seguenti obblighi:

- consegna della documentazione prevista all'articolo 14);
- veridicità delle dichiarazioni rilasciate nel corso della procedura, relativamente al possesso dei requisiti dichiarati nell'offerta;
- stipulazione del contratto di vendita.

Per l'aggiudicatario la cauzione sarà svincolata entro trenta giorni dalla stipulazione del contratto di vendita in forma pubblica; per gli altri offerenti, su richiesta degli stessi, decorsi trenta giorni dall'aggiudicazione.

La cauzione provvisoria sarà, altresì, restituita entro 15 giorni dall'eventuale decisione dell'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., di non dar luogo all'aggiudicazione della gara o di non procedere al perfezionamento del contratto.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, la Carbosulcis



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

S.p.A. tratterrà la cauzione a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

In caso di associazione temporanea d'impresa, di consorzio o di G.E.I.E. già costituiti, la cauzione deve essere prestata dall'impresa capogruppo.

7. Copia autentica della procura attestante i poteri del procuratore speciale, rilasciata per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, ove l'offerta sia sottoscritta da quest'ultimo.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., si riserva la facoltà di chiedere integrazioni e/o chiarimenti e/o specificazioni sulle dichiarazioni e sui documenti presentati.

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

La Busta n. 2 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura "*Offerta tecnica compendio "Seruci"*". Nella medesima busta devono, a pena di esclusione, essere inclusi:

- la proposta progettuale costituita da:
  1. elaborati grafici;
  2. relazione tecnica ed elaborati testuali e tabellari;
  3. documenti illustrativi di simulazioni e/o modelli plastici;
  4. piano economico-finanziario validato da un Istituto di credito o da una società di revisione, depurato da tutti gli elementi che consentano di dedurre, direttamente o indirettamente, l'importo dell'offerta economica;
  5. accordo con lo studio di architettura di cui al punto 9) del presente bando;



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- la relazione illustrativa dettagliata sulla tempistica e le modalità di realizzazione del progetto.

La relazione illustrativa dovrà essere contenuta, a pena di esclusione, in apposita busta 2b “Relazione illustrativa compendio Seruci” e sarà oggetto di valutazione separata, da parte della Commissione di gara, successiva alla verifica della proposta progettuale e della sua sostenibilità economico finanziaria, la cui eventuale mancanza determinerà l'esclusione del concorrente.

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

### **11.3 Offerta economica (busta n. 3)**

La busta n. 3 deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura “*Offerta economica compendio “Seruci”*”. La medesima busta deve contenere, a pena di esclusione, l'offerta economica resa in bollo da Euro 14,62 (ovvero l'importo in vigore al momento della presentazione dell'offerta) riportante l'importo (al netto dell'IVA) del prezzo offerto, con l'indicazione sia in cifre sia in lettere, nonchè l'indicazione dell'eventuale parte di prezzo di cui intenda differire il pagamento. In caso di offerta in proprietà a Carbosulcis SpA di aree costiere di particolare pregio, come previsto al precedente articolo 5), queste dovranno essere precisamente indicate e dovrà essere allegata una perizia giurata attestante il loro valore. In caso di discordanza tra l'espressione in



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

cifre e in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A.

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

La selezione dell'acquirente sarà effettuata dalla Commissione di gara, composta da 5 membri, nominati dalla Regione Autonoma della Sardegna, che individuerà, altresì, il Presidente. I lavori della Commissione saranno registrati in verbali redatti da un segretario che parteciperà senza diritto di voto; i verbali saranno sottoscritti, per approvazione, dai componenti della Commissione e negli stessi si darà atto dei motivi di esclusione dei concorrenti e delle motivazioni dell'aggiudicazione.

La Commissione costituisce collegio perfetto e le sue decisioni devono essere prese con l'intervento di tutti i componenti.

Il Presidente della Commissione, il giorno 17 settembre 2008, alle ore 10.00, presso la sede regionale di Viale Trento n. 69 (piano IV), in seduta pubblica procederà in primo luogo a prendere nota dei soggetti presenti alla seduta. Potranno prendere parte alla seduta pubblica non più di due rappresentanti per soggetto partecipante (comprese le Cordate); i rappresentanti dovranno essere muniti di delega in originale sottoscritta dal legale rappresentante (dal legale rappresentante di tutti i membri in caso di Cordata).

La Commissione, quindi, esaminerà i plichi contenenti l'Offerta previo accertamento della data e dell'ora del loro arrivo, nonché dell'osservanza delle modalità di presentazione dei medesimi di cui all'articolo 11). La Commissione procederà, poi, all'apertura della Busta n. 1 contenente la documentazione amministrativa, accertando la completezza formale della documentazione ivi contenuta. Nella medesima seduta, la Commissione elaborerà l'elenco dei



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

soggetti in regola con la documentazione, avendo cura di specificare adeguatamente le motivazioni delle eventuali esclusioni. L'eventuale esclusione dei concorrenti non in regola con la documentazione sarà disposta con determinazione da parte del competente organo dell'Amministrazione regionale.

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

La Commissione potrà richiedere, per il tramite del Responsabile del procedimento, eventuali chiarimenti che dovranno pervenire entro i termini e con le modalità individuate nella relativa richiesta e procederà, quindi, all'assegnazione dei punteggi secondo i criteri di cui al successivo articolo 13).

Il Responsabile del procedimento comunicherà - a mezzo raccomandata A.R. anticipata via fax - la data di convocazione della successiva seduta dove il Presidente renderà nota la valutazione delle offerte tecniche e darà lettura dei relativi punteggi e si procederà, infine, all'apertura della busta n. 3 contenente l'offerta economica.

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

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

In caso di parità sarà preferito il concorrente al quale sia stato assegnato il miglior



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

punteggio in sede di valutazione dell'offerta tecnica, sommato al punteggio relativo al tempo e al cronoprogramma di esecuzione dei lavori. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che, tramite un proprio rappresentate legale in possesso di poteri di firma e presente alla sessione pubblica di apertura delle offerte economiche, sia in grado di proporre un miglioramento, per l'Amministrazione aggiudicatrice, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., del prezzo offerto. Per i raggruppamenti, tale offerta dovrà promanare da tutti i soggetti titolati e obbligati a sottoscrivere l'offerta economica.

Si potrà dare luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola Offerta valida. L'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., si riserva, a suo insindacabile giudizio, di soprassedere in qualsiasi momento alla procedura e all'aggiudicazione della gara anche per effetto di sopravvenuti motivi di interesse pubblico o a seguito di eventuali modifiche del quadro normativo di riferimento, senza che i concorrenti o l'aggiudicatario possano vantare, al riguardo, alcuna pretesa di natura risarcitoria, alla quale dichiarano fin da ora di rinunciare irrevocabilmente.

### **13) Criteri di valutazione delle offerte**

#### **1) Valore tecnico dell'offerta (massimo 40 punti per la proposta progettuale nel suo complesso).**

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

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

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ognuno dei criteri.

**2) Valutazione dell'impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale (massimo 30 punti).**

Per effettuare la valutazione dell'impatto socio economico, la Commissione esprimerà il livello di soddisfacimento, assegnando un punteggio massimo di 30 punti.

**3) Valutazione di tempo e programma di esecuzione dei lavori (massimo 15 punti).**

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione dei tempi e del programma di esecuzione dei lavori, si assegnerà il punteggio massimo di 15 punti.

**4) Valutazione dell'offerta economica (massimo 15 punti).**

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione economica, si assegnerà il punteggio massimo di 15 punti.

Per l'assegnazione del punteggio sarà valutato, al netto dell'IVA, il prezzo offerto sull'importo a base di gara, di Euro Euro 5.900.000, al netto delle imposte e delle spese accessorie.

L'algoritmo di valutazione è il seguente:

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

Dove:

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Pi = prezzo offerto dal concorrente in esame (attualizzato in caso di pagamento differito);

Po = miglior prezzo offerto;

W = punteggio massimo attribuibile (15).

	<i>Tabella n.1 – elementi di valutazione</i>	<i>Punti</i>	<i>Punteggio parziale</i>
<b>1</b>	<b>Offerta tecnica(proposta progettuale nel suo complesso)</b>	<b>Max 40</b>	
1.a	Qualità della riqualificazione paesaggistica e ambientale; integrazione territoriale- impatto ambientale		<b>Max 20</b>
1.b	Qualità architettonica, tipologie e rispetto dei valori storico-ambientali		<b>Max 10</b>
1.c	Qualità dell'intervento inteso anche come qualità dei servizi offerti		<b>Max 10</b>
<b>2</b>	<b>Impatto socio-economico: livelli di ricaduta occupazionale, attività innovative, relazione con sviluppo locale.</b>	<b>Max 30</b>	<b>Max 30</b>
<b>3</b>	<b>Tempo e programma di esecuzione dei lavori</b>	<b>Max 15</b>	<b>Max 15</b>
<b>4</b>	<b>Offerta economica</b>	<b>Max 15</b>	<b>Max 15</b>
	<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>





## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

Valutazione totale. Il punteggio totale assegnato sarà corrispondente alla somma del punteggio tecnico – riferito all'offerta tecnica, all'impatto socio-economico e a tempo e programma di esecuzione dei lavori – e del punteggio economico.

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

### **14) Stipulazione del contratto di vendita in forma pubblica e obblighi dell'aggiudicatario o eventuale contratto di permuta.**

L'Amministrazione regionale provvederà alla convocazione del soggetto primo graduato. Nella comunicazione di convocazione - trasmessa a mezzo raccomandata AR e anticipata via fax – l'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., preciserà, inoltre, la documentazione che dovrà essere consegnata ai fini della stipulazione del contratto.

La consegna della documentazione dovrà aver luogo entro e non oltre 60 giorni dal ricevimento della richiesta (salvo eventuali proroghe per ritardi non imputabili all'aggiudicatario provvisorio), pena la decadenza dall'aggiudicazione provvisoria e l'incameramento della cauzione da parte della Carbosulcis S.p.A., fatta salva ogni azione per i danni alla medesima provocati.

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

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



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

- Certificato di regolarizzazione contributiva rilasciato dall'INPS attestante il regolare versamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori;
- Documentazione probatoria, a conferma di quanto dichiarato in relazione al possesso dei requisiti di cui agli articoli 7, 8 e 9 del presente bando.

Resta inteso che l'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., potrà chiedere all'aggiudicatario provvisorio gli ulteriori documenti che riterrà necessari.

Qualora, a seguito di accertamenti, si riscontrasse il mancato possesso dei requisiti indicati dal soggetto in sede di presentazione dell'offerta, il medesimo sarà dichiarato decaduto dall'aggiudicazione e la Carbosulcis S.p.A. incamererà integralmente la cauzione a titolo di penale, ovvero a titolo di indennizzo forfetario, fatta salva ogni azione di rivalsa per ulteriori danni dalla medesima subiti.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di Carbosulcis SpA, provvederà quindi - accertato il possesso dei requisiti - ad aggiudicare definitivamente la gara con propria determinazione. Copia della determinazione sarà trasmessa - a mezzo raccomandata AR anticipata via fax - all'aggiudicatario e sarà convocato il legale rappresentante dello stesso presso la sede della Regione Autonoma della Sardegna per la stipulazione del contratto, comunque non oltre 20 giorni dalla data di spedizione della determinazione di aggiudicazione.

Qualora il soggetto aggiudicatario non ottemperi alle predette condizioni o non intervenga alla firma del contratto e degli eventuali atti connessi, nei termini fissati dall'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A.,



## **REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

quest'ultima avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e la Carbosulcis S.p.A. incamererà la cauzione provvisoria di cui all'articolo 11.1), fatta salva ogni ulteriore azione per i danni cagionati alla stessa. In tal caso l'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., potrà aggiudicare la gara al soggetto secondo graduato.

Il soggetto aggiudicatario dovrà provvedere, prima della stipulazione del contratto e a pena di decadenza dell'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione provvisoria, alla costituzione della cauzione definitiva, come previsto all'articolo 16).

Le spese di bollo e di registrazione del contratto, nonché di qualsiasi ulteriore atto connesso alla stipulazione del contratto stesso, sono a carico del soggetto aggiudicatario.

Nel contratto verranno formalmente ed esplicitamente richiamati come parte integrante, anche se non direttamente allegati, il bando di gara e tutti gli altri atti della gara, mentre l'offerta economica presentata in sede di gara sarà allegata per costituire parte integrante e sostanziale del contratto.

Gli effetti del contratto di vendita, di cui al precedente articolo 2, saranno differiti al momento dell'immissione dell'acquirente nella detenzione del bene, fatta salva la prestazione delle garanzie di cui agli articoli 11.1) n. 6 e 16) del presente bando, da effettuarsi nei tempi ivi previsti.

Qualora l'aggiudicatario intenda assolvere al pagamento mediante attribuzione in proprietà a Carbosulcis Spa di aree secondo quanto previsto dal precedente articolo 5), le parti procederanno alla stipulazione del contratto di permuta o del contratto misto, qualora il valore di perizia del cespite offerto in permuta dovesse risultare inferiore al prezzo offerto, secondo gli schemi di cui all'articolo 18);



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

anche a siffatti contratti si applicano le disposizioni sopra indicate relative alle condizioni e agli effetti contrattuali derivanti dal contratto di cessione.

### **15) Intesa/Accordo di programma**

Il progetto di bonifica, il piano di sviluppo e di valorizzazione economica, turistica, naturalistica e ricettiva delle aree selezionati saranno oggetto di apposita intesa/accordo di programma tra la Regione, gli Enti Locali, la Carbosulcis S.p.A. e gli organismi competenti, con l'adesione del soggetto privato aggiudicatario.

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

- eventuali autorizzazioni necessarie per la realizzazione del progetto;
- le attività di infrastrutturazione necessarie per l'attuazione del progetto medesimo.

La mancata stipula dell'intesa/accordo di programma o la sua mancata ratifica da parte degli enti coinvolti e competenti, costituiranno condizione risolutiva del contratto di cessione solo qualora si determinino, ad insindacabile valutazione dell'Amministrazione regionale, quale procuratore della Carbosulcis S.p.A., conseguenze rilevanti in ordine alla realizzazione della proposta progettuale. Resta salva, in ogni caso, la possibilità che le parti addivengano alla rinegoziazione delle condizioni contrattuali.

### **16) Cauzione definitiva**

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

La cauzione in parola potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa incondizionata, che preveda espressamente la rinuncia al



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività a prima e semplice richiesta da parte del concedente e degli aventi causa.

La cauzione definitiva è prestata a garanzia dell'adempimento di tutte le obbligazioni contrattuali, del risarcimento dei danni derivanti dall'eventuale inadempimento delle obbligazioni stesse e, in caso di risoluzione del contratto di vendita, della corresponsione delle penali previste. La medesima resterà vincolata fino all'esatto adempimento di tutte le obbligazioni nascenti dal contratto.

Il concedente e i suoi aventi causa hanno diritto di avvalersi della cauzione per l'eventuale maggior spesa sostenuta, in caso di risoluzione del contratto in danno dell'aggiudicatario.

Il concedente e i suoi aventi causa hanno facoltà di chiedere all'aggiudicatario il reintegro della cauzione ove sia venuta meno in tutto o in parte.

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

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

La costituzione della cauzione definitiva dovrà essere effettuata nella misura del 50% al momento della stipula del contratto di vendita, mentre il restante 50% sarà versato all'atto dell'immissione dell'acquirente nella detenzione del bene.

### **17) Trattamento dati personali**

Tutte le informazioni comunicate alla Carbosulcis S.p.A e all'Amministrazione regionale dai soggetti concorrenti, inerenti alla presente procedura, potranno essere sottoposte al trattamento, manuale o informatizzato, al fine di gestire la



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

procedura di aggiudicazione, di ottenere le informazioni statistiche e comunque per adempiere a specifici obblighi di legge ai sensi e per gli effetti del D. Lgs. 196/03.

Al riguardo, si specifica che:

1. il conferimento dei dati richiesti ha natura obbligatoria;
2. i dati richiesti sono raccolti per le finalità inerenti alla procedura;
3. i dati raccolti potranno essere comunicati:
  - al Responsabile del procedimento, al personale dipendente dell'amministrazione o comunque coinvolto per ragioni di servizio;
  - a tutti i soggetti aventi titolo ai sensi della L. 241/90 , così come modificata e della L.R. 40/90;
  - ai soggetti destinatari delle comunicazioni e delle pubblicità prevista dalla legge in materia di evidenza pubblica;
4. il trattamento dei dati sarà effettuato mediante strumenti, anche informatici, idonei a garantirne la sicurezza e la riservatezza;
5. i dati e i documenti saranno rilasciati agli organi dell'autorità giudiziaria che ne facciano richiesta, nell'ambito dei procedimenti a carico delle imprese partecipanti.

### **18) Varie**

Il responsabile del procedimento cui i concorrenti potranno rivolgersi è la Dott.ssa Valeria Cau, Servizio Partecipazioni Industriali dell'Assessorato dell'Industria.

Eventuali richieste di chiarimenti e quesiti potranno essere formulati entro e non oltre il 45° (quarantacinquesimo) giorno dalla pubblicazione del bando sulla GURI, indirizzandoli al responsabile del procedimento (Fax 070/606 4180 – e-mail [ind.part.industriali@regione.sardegna.it](mailto:ind.part.industriali@regione.sardegna.it)), e saranno pubblicati, in forma



## REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

anonima, unitamente alle risposte, nel sito internet su cui sarà pubblicato il bando.

Il presente bando è consultabile nel sito internet: [www.regione.sardegna.it](http://www.regione.sardegna.it)..

Parimenti saranno resi disponibili nel sito istituzionale, entro 20 giorni dalla pubblicazione del bando, lo schema del contratto di vendita che i concorrenti dovranno allegare, apponendo la firma per accettazione di tutte le clausole ivi contenute, alla offerta di cui all'articolo 11); lo schema del contratto di permuta e del contratto misto che i concorrenti dovranno allegare se intendono conferire un'area in proprietà a Carbosulcis SpA secondo quanto previsto agli articoli 5) e 14), apponendo la firma per accettazione di tutte le clausole ivi contenute, alla offerta di cui all'articolo 11); lo schema delle garanzie che dovranno rendere: in particolare la cauzione provvisoria, come previsto al precedente articolo 11.1) n. 6, la cauzione relativa all'eventuale pagamento di prezzo differito, di cui al precedente articolo 5) e la cauzione definitiva di cui al precedente articolo 16). Tutte le garanzie previste dal presente bando dovranno essere redatte secondo il predetto testo.

Il presente bando è stato inviato, per la pubblicazione, alla GURI in data 30 aprile 2008

Il Direttore del Servizio Partecipazioni Industriali

Dr. Luigi Fadda