



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

**Bando di gara per la valorizzazione e l'affidamento in concessione dell'immobile noto come "Ex Ospedale Marino", ubicato nel Comune di Cagliari in località Poetto.
Risposte ai quesiti**

Quesito :

<< Alla pagina 5/7 del bando si dice:

Alla domanda deve essere allegata, a pena di esclusione, la documentazione seguente:

- copia fotostatica
- nel caso di
- nel caso di
- idonea dichiarazione
- l'elenco dei titoli di
- dichiarazione contenente la descrizione delle attrezzature tecniche e degli strumenti utilizzati per la prestazione del servizio e delle misure programmate per garantire la qualità.

È proprio quest'ultimo punto, sottolineato, a destare perplessità; infatti considerando che la descrizione del servizio, delle attrezzature e programmi del servizio siano da considerare parte fondamentale nella presentazione del progetto, pare sia inadeguato chiedere nella fase di invito tali specifiche, che dovranno solo nel contesto dell'offerta vera e propria essere valutate. Ma di più, come è possibile programmare in questa fase qualsiasi tipo di servizio, ancorché nel dettaglio, in funzione di un fabbricato che verrà messo a disposizione, se in questa fase non si ha conoscenza non solo del fabbricato vero e proprio, ma anche delle pertinenze che vengono nominate ma non individuate ? >>.

<< Altro punto è quello relativo al meccanismo dell'offerta economica del "sovracanone" in cui sarà il partecipante a presentare una propria offerta. Infatti sarà tenuto conto nell'offerta quella più vantaggiosa per la Regione, calcolata sulla base d'asta, ma sulla quale l'offerta non può superare la soglia del 30% (vedi determinazione n.2081/D del 28 dicembre 2001). Sarebbe quindi che offrendo il massimo consentito tutti abbiano pari punteggio, cioè quello massimo >>

<< Ancora nell'ultima pagina del bando si legge:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

L'esame della documentazione relativa alla fase di prequalificazione avrà luogo, a decorrere dal giorno successivo al termine fissato per la presentazione delle stesse, presso la sede del servizio Centrale Demanio e Patrimonio.

di seguito

Apposita commissione nominata dall'Amministrazione Regionale effettuerà l'aggiudicazione a favore dell'offerta risultante economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art.83 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006, n.163, sulla base di criteri ed elementi di valutazione 60% qualità del progetto di riqualificazione e la sua finalizzazione e per il restante 40% in relazione al canone da corrispondere alla Regione. Domanda : ma non siamo in fase di prequalifica? >>

Risposta:

La Giunta Regionale, con deliberazione 28 marzo 2006, n.12/10, ha stabilito di approvare le direttive (disciplinare di gara), concernenti la gara per la concessione in uso, per finalità turistiche ricreative, per la durata di 50 anni, dell'immobile sito nel litorale del Poetto in Comune di Cagliari denominato "ex Ospedale Marino", dando mandato agli Uffici dell'Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica per l'espletamento di tutte le procedure di gara e l'affido in concessione dell'immobile in oggetto.

Il fabbricato, classificato dal punto di vista urbanistico, in zona omogenea G, sub zona GA1 con finalità per attrezzature pubblico-private, insiste interamente sull'arenile del Poetto e si sviluppa su tre piani fuori terra e la superficie di ciascun piano è di circa mq. 1150,00.

Considerato il delicato equilibrio ambientale e paesaggistico di questa parte importante del litorale cagliaritano, la Giunta Regionale ha deciso di orientare le scelte di valorizzazione verso destinazioni turistiche non residenziali, volte alla creazione di centri di servizi per le persone capaci di incrementare l'offerta e l'attività turistica e la qualità dei servizi ai cittadini dell'area cagliaritana durante l'intero corso dell'anno.

Lo scrivente Servizio, in attuazione alla precitata delibera, e in conformità ai compiti attribuitigli dal Decreto del Presidente della Giunta 28 aprile 2005, n. 66, ha indetto, con determinazione 21 luglio 2006, n. 1206/D, il bando di gara per *l'affidamento in concessione d'uso, per un periodo di cinquanta anni, del precitato immobile, nonché per l'affidamento in concessione*



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio centrale demanio e patrimonio

della gestione e della manutenzione, ordinaria e di quella straordinaria da uso improprio, dello stesso bene.

Il Servizio ha ritenuto opportuno scegliere, tra le procedure di affidamento, quella della procedura ristretta, che consente all'Amministrazione aggiudicatrice, individuate i concorrenti rispondenti ai requisiti di ammissione, di invitarle a presentare le loro offerte che verranno esaminate e valutate in una gara pubblica con conseguente sottoposizione della procedura alle norme e ai principi dell'evidenza pubblica solo nella fase del confronto tra le offerte.

Il bando di gara contiene gli elementi essenziali indicati dalla normativa e ogni altra informazione ritenuta utile dall'Amministrazione aggiudicatrice.

In questa fase l'Amministrazione intende individuare l'operatore economico sulla base dei requisiti indicati a pagina 2/7 del bando di gara, riferiti esclusivamente alle scelte di valorizzazione da riferirsi all'attività di gestione cui il candidato intende destinare l'edificio oggetto della concessione d'uso.

In ordine alle perplessità espresse nella precitata mail, il concorrente dovrà quindi individuare le attività di gestione, essere iscritto, per le stesse, nel registro della Camera di Commercio, Industria Artigianato e Agricoltura, o organismo equivalente per le imprese non residenti in Italia e dovrà dichiarare, descrivendole, le attrezzature tecniche e gli strumenti utilizzati per la prestazione del servizio e le misure programmate per garantire la qualità dello stesso.

In questa fase - prequalificazione (individuazione dei candidati) - l'Amministrazione non ha interesse ad acquisire informazioni in ordine allo studio di riqualificazione e ammodernamento che sarà trattato nella lettera d'invito, così come le modalità di aggiudicazione e le specifiche relative ai criteri ed elementi di valutazione dell'offerta.