



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**Assessorato enti locali, finanze ed urbanistica**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio affari generali, bilancio, gestione del personale e contenzioso

Viale Trieste, 186 – 09123 CAGLIARI



**IGEA S.P.A.**

**Interventi Geo Ambientali**

**Sede legale Iglesias loc. Monte Agruxau**

Campo Pisano

**Bando per la**

**Vendita e contestuale riqualificazione e trasformazione di ambiti di particolare interesse paesaggistico del Parco Geominerario della Sardegna (Villaggio Righi, Cameroni Rossi, Cameroni Bianchi, Piccalina, Ex Ospedale e Asilo, Albergo Il Cinghiale, Albergo Sartori, Ex Scuola, Ex Case Zely, Miniera Telle)**

Documento:

**Bando di gara**

Allegati:

Documentazione su: <http://www.regione.sardegna.it/bandi/>

**Approvazione:**

Assessorato enti locali, finanze ed urbanistica

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio affari generali, bilancio, gestione del personale e contenzioso

Determinazione n. 2868 del 18 agosto 2008

## **Bando di gara**

per la

### **Vendita e contestuale riqualificazione e trasformazione di ambiti di particolare interesse paesaggistico del Parco Geominerario della Sardegna (Villaggio Righi, Cameroni Rossi, Cameroni Bianchi, Piccalina, Ex Ospedale e Asilo, Albergo Il Cinghiale, Albergo Sartori, Ex Scuola, Ex Case Zely, Miniera Telle). Premessa**

Il Parco Geominerario della Sardegna comprende anche i siti minerari facenti parte del territorio del Guspinese e di Arbus, tra i quali si annoverano in particolare i seguenti immobili, denominati: Villaggio Righi, Cameroni Rossi, Cameroni Bianchi, Piccalina, Ex Ospedale e Asilo, Albergo Il Cinghiale, Albergo Sartori, Ex Scuola, Ex Case Zely, Miniera Telle, che concorrono a formare il patrimonio storico e culturale della Regione Autonoma della Sardegna.

Si tratta di immobili che insistono in luoghi ormai abbandonati da molti decenni, interessati, nel passato, da attività minerarie, aventi, perlopiù, funzione strumentale rispetto all'industria estrattiva; gli immobili in argomento erano infatti destinati ad ospitare gli operai e le famiglie degli stessi.

Lo stato dei luoghi in cui sono ubicati i fabbricati in parola è caratterizzato da un significativo degrado ambientale e dalla inadeguatezza dei servizi, cui è conseguita una scarsa capacità attrattiva sia a fini residenziali sia a fini turistici. Motivazioni, queste, che hanno comportato negli ultimi decenni l'abbandono del territorio da parte della popolazione locale.

L'obiettivo che intende perseguire l'Amministrazione Regionale, anche tramite la Società IGEA S. p. A., proprietaria degli immobili in esame è quello di garantire la valorizzazione e la riqualificazione paesaggistica e naturalistica dell'ingente patrimonio regionale di cui i lotti in vendita fanno parte.

In particolare, il processo di rivalutazione che si intende attivare mira a favorire lo sviluppo di attività turistiche, ricettive, residenziali nonché a promuovere le aree medesime sotto il profilo culturale, sociale e naturalistico.

La Regione Autonoma della Sardegna, quale socio unico della Società IGEA S.p.A, ha ricevuto apposita procura notarile per avviare la procedura ad evidenza pubblica, finalizzata alla vendita e alla valorizzazione dei siti, sino all'aggiudicazione definitiva della gara.

#### **Art. 1 Venditore**

Società "Interventi Geo Ambientali S.p.A. (di seguito IGEA SpA), rappresentata nella presente procedura, in forza di procura notarile del 31 luglio 2008 , rep. n.1307097, a rogito del notaio Dott. Vittorio Giua Marassi, dalla Regione Autonoma della Sardegna, Assessorato degli Enti locali e Finanze e Urbanistica, Direzione

generale enti locali e finanze, Servizio Affari Generali, Bilancio, Gestione del Personale e Contenzioso di seguito Amministrazione regionale, con sede in Cagliari, viale Trieste n. 186 tel. 070.6064970, fax 0706064179, e-mail: eell.aagg@regione.sardegna.it, sito internet <http://www.regione.sardegna.it/>

## **Art.2 Oggetto della gara**

Con il presente bando l'Amministrazione Regionale, quale procuratore di IGEA S.p.A., intende selezionare l'acquirente dei seguenti dieci lotti, nei Comuni di Guspini e Arbus, denominati Villaggio Righi, Cameroni Rossi, Cameroni Bianchi, Piccalina, Ex Ospedale e Asilo, Albergo Il Cinghiale, Albergo Sartori, Ex Scuola, Ex Case Zely, Miniera Telle:

LOTTO N. 1: "Villaggio Righi", in località Montevecchio, della superficie territoriale di 04.04.12 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 20.000,27 mc.;

LOTTO N.2: "Località Cameroni Rossi" della superficie territoriale di 00.29.42 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 2.403,35 mc.;

LOTTO N. 3: "Località Cameroni Bianchi", della superficie territoriale di 00.12.12 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 2.266,34 mc.;

LOTTO N. 4: case operaie "Piccalina", in località Montevecchio, della superficie territoriale di 02.16.49 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 8.004,00 mc.;

LOTTO N.5: comprendente due immobili denominati: "Ex Ospedale e Asilo" in località Montevecchio, della superficie territoriale complessiva di 06.47.54 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 13.846 mc.;

LOTTO N.6: Albergo "Il Cinghiale", in località Montevecchio, della superficie territoriale di 662,74 mq, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 2.125,06 mc.;

LOTTO N.7: Albergo "Sartori", della superficie territoriale di 14.79.36 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 13.337,83 mc.;

LOTTO N.8: "Ex Scuola", la cui superficie territoriale è di 350 mq, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 1.085 mc.;

LOTTO N.9: "Ex Case Zely", della superficie territoriale di 00.28.29 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 3.901,80 mc.;

LOTTO N.10: Miniera di Montevecchio "Telle", della superficie territoriale di 08.88.43 Ha, ove sarà consentita la realizzazione di una volumetria massima pari a 7.500 mc., comprendente 1.500 mc. in ampliamento a quella esistente (pari a 6.000 mc.).

Nei suddetti lotti, definiti da un punto di vista territoriale nella documentazione allegata e meglio specificata al successivo articolo 3, saranno possibili interventi finalizzati alla ricostruzione delle volumetrie ed alla ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente da destinare a strutture alberghiere turistico-ricreative, sociali e residenziali in taluni lotti, come di seguito più puntualmente specificato.

In particolare, in relazione al solo lotto n. 9, il soggetto aggiudicatario ha l'obbligo di realizzare un progetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia collegato ad un piano di sviluppo e valorizzazione economica, culturale, turistica, ricettiva, residenziale e sociale.

Si precisa che per i lotti nn. 5, 6 e 7 sono preclusi gli usi residenziali.

I soggetti interessati potranno presentare offerta per l'acquisto di uno solo ovvero per più o tutti i lotti.

La vendita avverrà a corpo e non a misura e si riferisce allo stato di fatto e di diritto in cui ciascun lotto si troverà al momento della pubblicazione del presente bando, come meglio specificato nella documentazione indicata al successivo articolo 3, di cui è necessario prendere visione secondo quanto specificato all'art. 21.. Da tale documentazione si evince la sussistenza di eventuali condizioni, oneri e vincoli per ciascun lotto.

Si precisa che IGEA SpA si riserva la facoltà di risolvere il contratto di vendita, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1456 c.c., nel caso in cui l'acquirente, nel termine di 5 anni dall'atto di vendita, non abbia provveduto a realizzare un progetto di recupero idoneo alla riqualificazione del bene (per quanto riguarda il lotto n.9 il progetto di riqualificazione dovrà essere presentato in sede di gara, come previsto ai successivi art. 10-12-13). In tal caso, la società IGEA S.p.A. riconoscerà il prezzo pagato al momento dell'acquisto. In presenza di migliorie sarà riconosciuto, a favore dell'acquirente, un prezzo aggiuntivo ritenuto congruo da un perito nominato dalle parti di comune accordo o, in caso di disaccordo, dal Tribunale di Cagliari. Non saranno considerate migliorie le spese voluttuarie. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario entro 10 (dieci) anni dall'atto di acquisto decidesse di cedere il bene a terzi l'IGEA SpA avrà il diritto di prelazione per un importo pari al prezzo della cessione. In presenza di migliorie sarà riconosciuto un prezzo aggiuntivo giudicato congruo da un perito nominato dalle parti di comune accordo o, in caso di disaccordo, dal Tribunale di Cagliari. Non saranno comunque considerate migliorie le spese voluttuarie. La società IGEA SpA potrà esercitare il diritto di prelazione nel termine di mesi 2 dalla data di notifica dell'aggiudicatario nel caso non siano state apportate migliorie al bene; e nel termine di mesi 6 nel caso siano state apportate migliorie al bene e sia, pertanto, necessario procedere alla valutazione della congruità di tali spese mediante apposita perizia. Nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario non notificasse la proposta di vendita alla società IGEA S.p.A., quest'ultima potrà esercitare il diritto di riscatto del bene, senza il riconoscimento del valore per le eventuali migliorie apportate, mediante pagamento del puro e semplice prezzo pagato al momento dell'acquisto senza rivalutazione e/o interessi.

I soggetti aggiudicatari, nella realizzazione degli interventi di riqualificazione e di trasformazione degli immobili dovranno far riferimento agli orientamenti contenuti nell'allegato "Manuale per il recupero dell'archeologia industriale mineraria", meglio indicato al successivo articolo 3.

### **Art. 3 Aree di intervento.**

Le aree oggetto dell'intervento sono descritte, per ciascuna area, nei seguenti allegati:

1. "Manuale per il recupero dell'archeologia industriale mineraria": contiene criteri di riferimento per le attività di progettazione, adeguamento funzionale, recupero o semplice conservazione.
2. Allegato tavola 1: planimetria generale delle aree relative a tutti i lotti della presente procedura di vendita;
3. Scheda riepilogativa di tutti i lotti: con indicazione della superficie territoriale, superficie totale fabbricati e volumetria esistente per ciascun lotto e della volumetria insediabile consentita limitatamente al lotto n. 10;
4. Per ciascun lotto:
  - Scheda riepilogativa;
  - Aerofotogrammetria;

- Planimetria catastale;
- Scheda terreni con i relativi dati catastali e di superficie, per i lotti nn. 1, 4, 5, 7, 9, 10;
- Scheda fabbricati con l'elenco di tutti i fabbricati insistenti sul lotto, con i relativi dati catastali, lo stato di conservazione e i vincoli;
- Schede descrittive della struttura e dello stato d'uso di ogni fabbricato;
- Visure catastali terreni e immobili, contenenti annotazioni sul loro stato di fatto e di diritto;
- Schede riassuntive dei vincoli esistenti sul lotto.

#### **Art. 4 Disciplina urbanistica e paesaggistica**

L'aggiudicatario dovrà attenersi alla disciplina urbanistica vigente sia con riferimento alla L.R. n. 45/89 che alla disciplina del Piano Paesaggistico Regionale ai sensi della L.R. n. 8/04.

Con specifico riferimento ai vincoli paesaggistici e storici esistenti in alcuni lotti o la cui verifica è attualmente in corso in relazione ad altri lotti, come meglio precisato negli allegati indicati all'articolo 3, si evidenzia che la riqualificazione e la trasformazione dei lotti medesimi dovrà rispettare le limitazioni eventualmente poste dalla Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio e per il patrimonio storico artistico ed etnoantropologico per le province di Cagliari e Oristano.

#### **Art. 5 Tipo di procedura e criterio di aggiudicazione**

La gara si svolgerà con procedura aperta per tutti i lotti e l'aggiudicazione avverrà a favore del concorrente che presenterà l'offerta economica più alta, in aumento rispetto al prezzo posto a base d'asta, ad eccezione del lotto numero 9 per il quale l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa. In quest'ultimo caso la valutazione delle offerte avverrà prendendo in considerazione i seguenti elementi con il relativo peso percentuale:

- a) proposta progettuale nel suo complesso (qualità architettonica, tipologia e rispetto dei valori storico-ambientali, qualità dell'intervento con riferimento ai servizi offerti e a forme di utilizzo per scopi sociali) (20%);
- b) offerta economica (80%).

I criteri secondo i quali detti elementi saranno valutati, sono specificati al successivo articolo 13.

#### **Art. 6 - Importi a base d'asta**

L'importo assunto a base d'asta per ciascun lotto è il seguente:

- Euro 290.000 (Euro duecentonovantamila) per il lotto n. 1 "Villaggio Righi";
- Euro 80.000 (Euro ottantamila) per il lotto n. 2 "Località Cameroni Rossi";
- Euro 60.000 (Euro sessantamila) per il lotto n. 3 "Località Cameroni Bianchi";
- Euro 98.000 (Euro novantottomila) per il lotto n. 4 "Piccalina";
- Euro 790.000 (Euro settecentonovantamila) per il lotto n. 5 "Ex Ospedale e Asilo";
- Euro 95.000 (Euro novantacinquemila) per il lotto n. 6 Albergo "Il Cinghiale";

- Euro 250.000 (Euro duecentocinquantamila) per il lotto n. 7 Albergo "Sartori";
- Euro 40.000 (Euro quarantamila) per il lotto n. 8 "Ex Scuola";
- Euro 75.000 (Euro settantacinquemila) per il lotto n. 9 "Ex Case Zely;
- Euro 195.000 (Euro centonovantacinquemila) per il lotto n. 10 in Miniera di Montevecchio la "Telle"

tutti al netto delle imposte e delle spese accessorie, a norma di legge, sulla base di stima effettuata da apposita perizia giurata.

Il corrispettivo contrattuale sarà quello risultante dall'offerta aggiudicata e sarà versato dall'acquirente all'atto della stipulazione del contratto di vendita.

#### **Art. 7 - Sopralluogo.**

Ai fini della presentazione delle Offerte, ciascun concorrente dovrà effettuare un sopralluogo negli immobili oggetto della gara, a sue totali cura e spese.

La visita ai siti sarà effettuata da parte dei soggetti autorizzati, con l'assistenza di un rappresentante della società IGEA S.p.A, previo ritrovo presso la sede della medesima, in Campo Pisano, Iglesias.

La partecipazione alla visita dei siti dovrà essere concordata con il Responsabile del procedimento, al quale i concorrenti dovranno presentare apposita istanza, anche tramite fax, ai recapiti indicati all'articolo 20 del presente bando, indicando il nominativo, con i relativi dati anagrafici, delle persone, in massimo di due, all'uopo incaricate. Non è consentito che un soggetto effettui la visita a favore di più concorrenti.

La partecipazione al sopralluogo sarà attestata da apposito verbale, una copia del quale dovrà essere allegata alla domanda di partecipazione secondo quanto previsto dal successivo articolo 12.1, punto 7.

#### **Art. 8 - Soggetti ammessi alla gara**

Possono partecipare alla gara:

- persone fisiche, ad eccezione del lotto n. 9;
- tutti gli operatori economici indicati nell'art. 34 del D.Lgs. 163/06.

Non è ammesso che un'impresa partecipi alla gara singolarmente e contestualmente quale componente di altro raggruppamento temporaneo, di consorzio o G.E.I.E., ovvero partecipi a più raggruppamenti, pena l'esclusione dalla gara dell'impresa medesima e del raggruppamento, del consorzio o del G.E.I.E. al quale l'impresa partecipa.

Altresì, non è ammessa la partecipazione d'impresе, anche in raggruppamento temporaneo o consorzio e G.E.I.E., che abbiano rapporti di controllo, ai sensi dell'art. 2359 del Codice Civile, con altre imprese che partecipano alla gara singolarmente o quali componenti di altri raggruppamenti o consorzi, pena l'esclusione dalla gara sia delle imprese controllanti che delle imprese controllate, nonché dei raggruppamenti o consorzi ai quali le imprese eventualmente partecipino. Sono, altresì, esclusi dalla gara i concorrenti coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

Il requisito minimo in merito alla non sussistenza delle cause di esclusione dovrà essere posseduto da tutte le imprese che partecipano in R.T.I. o G.E.I.E., costituiti o costituendi, nonché nel caso di Consorzio, dal Consorzio e dalle imprese consorziate che partecipano.

L'Amministrazione provvederà ad escludere, altresì, dalla gara i concorrenti per i quali sarà accertato che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, sulla base di univoci elementi.

### **Art. 9 - Requisiti di legge**

I soggetti concorrenti, persone fisiche devono dichiarare:

- a) che non sono esclusi dall'elettorato politico attivo;
- b) che non sono interdetti o inabilitati e che non hanno in corso procedure per la dichiarazione di uno di tali stati;
- c) che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575;
- d) che non è stata pronunciata alcuna sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18;
- e) che non ha commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni eventualmente affidate dalla presente Amministrazione;
- f) che non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, qualora rilevante ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della presente Amministrazione;
- g) che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- h) che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara non ha reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara.

I soggetti concorrenti, operatori economici:

1 devono essere iscritti al Registro delle imprese presso la Camera di Commercio competente per territorio (o ad altro equivalente) o nell'Albo Nazionale delle Cooperative di cui all'art. 15 del D.lgs 220/2002, con l'indicazione dei seguenti soggetti:

- in caso di impresa individuale, titolare e direttore tecnico;
- in caso di società in nome collettivo, soci accomandatari e direttore tecnico;
- in caso di società in accomandita semplice, soci accomandatari e direttore tecnico;
- per tutti gli altri soggetti, amministratori muniti di potere di rappresentanza e direttore tecnico.

2 devono dichiarare:

- a) che l'impresa non si trova in stato di fallimento, di liquidazione coatta, di concordato preventivo, o che nei suoi riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;

- b) che nei propri confronti non è pendente alcun procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 3 della legge 27 dicembre 1956, n. 1423/1956 o di una delle cause ostative previste dall'articolo 10 della legge 31 maggio 1965, n. 575. Si rammenta che l'esclusione e il divieto operano se la pendenza del procedimento riguarda il titolare o il direttore tecnico, se si tratta di impresa individuale; il socio o il direttore tecnico se si tratta di società in nome collettivo, i soci accomandatari o il direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice, gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza o il direttore tecnico, se si tratta di altro tipo di società;
- c) che non è stata pronunciata alcuna sentenza di condanna passata in giudicato, o emesso decreto penale di condanna divenuto irrevocabile, oppure sentenza di applicazione della pena su richiesta, ai sensi dell'articolo 444 del codice di procedura penale, per reati gravi in danno dello Stato o della Comunità che incidono sulla moralità professionale; è comunque causa di esclusione la condanna, con sentenza passata in giudicato, per uno o più reati di partecipazione a un'organizzazione criminale, corruzione, frode, riciclaggio, quali definiti dagli atti comunitari citati all'articolo 45, paragrafo 1, direttiva CE 2004/18. Si rammenta che l'esclusione e il divieto operano se la sentenza o il decreto sono stati emessi nei confronti: del titolare o del direttore tecnico se si tratta di impresa individuale; del socio o del direttore tecnico, se si tratta di società in nome collettivo; dei soci accomandatari o del direttore tecnico se si tratta di società in accomandita semplice; degli amministratori muniti di potere di rappresentanza o del direttore tecnico se si tratta di altro tipo di società o consorzio. In ogni caso l'esclusione e il divieto operano anche nei confronti dei soggetti cessati dalla carica nel triennio antecedente la data di pubblicazione del bando di gara, qualora l'impresa non dimostri di aver adottato atti o misure di completa dissociazione della condotta penalmente sanzionata; resta salva in ogni caso l'applicazione dell'articolo 178 del codice penale e dell'articolo 445, comma 2, del codice di procedura penale;
- d) che non ha violato il divieto di intestazione fiduciaria posto all'art. 17 della Legge 19 marzo 1990, n. 55;
- e) che non ha commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di sicurezza e ad ogni altro obbligo derivante dai rapporti di lavoro;
- f) che non ha commesso grave negligenza o malafede nell'esecuzione delle prestazioni eventualmente affidate dalla presente Amministrazione;
- g) che non ha commesso un errore grave nell'esercizio della propria attività professionale, qualora rilevante ai fini della partecipazione alla presente procedura di gara, accertato con qualsiasi mezzo di prova da parte della presente Amministrazione;
- h) che non ha commesso violazioni, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse, secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui è stabilita;
- i) che nell'anno antecedente la data di pubblicazione del bando di gara non ha reso false dichiarazioni in merito ai requisiti e alle condizioni rilevanti per la partecipazione a procedure di gara;
- j) che non ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, alle norme in materia di contributi previdenziali e assistenziali, secondo la legislazione italiana o dello Stato in cui sono stabiliti;
- k) che è in regola con le disposizioni di cui all'art. 17 della Legge n. 68/1999 "Norme per il diritto al lavoro dei disabili", ovvero che non ne è soggetta;



l) che non ha subito l'applicazione della sanzione interdittiva di cui all'articolo 9, comma 2, lettera c), del decreto legislativo dell'8 giugno 2001 n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrarre con la pubblica amministrazione compresi i provvedimenti interdittivi di cui all'art. 36-bis, comma 1, del D.L. 223/2006, convertito, con modificazioni, dalla Legge n. 248/2006;

m) che non si trova nelle condizioni di esclusione dalla gara di cui all'art. 1-bis della Legge n. 383 del 18 ottobre 2001, come modificata dal D.L. 25 settembre 2002, n. 210, convertito in legge del 22 novembre 2002, n. 266;

n) che il concorrente applica il corrispondente Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro ai propri dipendenti e, se esistenti, i contratti collettivi territoriali ed aziendali;

Le imprese, o raggruppamenti di Imprese, risultate non in possesso dei requisiti sopra richiesti saranno escluse dalla gara.

## **Art. 10 - Requisiti tecnici, solo in relazione al lotto n. 9.**

### **10.1- Capacità di riqualificazione e sviluppo immobiliare in senso allargato**

Tale capacità, riferita alle operazioni di riqualificazione, urbanistica ed edilizia, nonché all'attività di sviluppo e valorizzazione economica, culturale, turistica, ricettiva, residenziale e sociale, potrà essere espressa mediante presentazione, da parte di ogni concorrente e, in caso di Raggruppamenti Temporanei d'Imprese, di consorzio o di G.E.I.E., da parte di ogni impresa partecipante al raggruppamento, di:

- referenze concernenti le operazioni suddette e, qualora riguardino progetti/interventi sviluppati in associazione con altri soggetti, occorre che sia specificato il ruolo effettivamente svolto da ciascuna parte coinvolta.

- elenco delle attività svolte negli ultimi cinque anni (2003-2007), con distinta evidenziazione di quelle relative ai settori:

- realizzazione e/o gestione di complessi a scopo turistico-ricettivi;
- realizzazione e/o gestione di strutture ospitanti attività socioculturali.

In caso di Raggruppamenti Temporanei d'Imprese, di Consorzio o di G.E.I.E, il possesso dei requisiti tecnici sarà valutato cumulativamente con riguardo ai componenti degli stessi.

### **10.2 - Capacità di affrontare l'iniziativa**

A tal fine i concorrenti dovranno presentare un documento, di massimo dieci pagine, sottoscritto su ogni foglio dal soggetto titolare o rappresentante legale o comunque idoneo ad esprimere la volontà del concorrente medesimo, che descriva:

l'assetto organizzativo che il concorrente, singolo o in Raggruppamento, in Consorzio o in G.E.I.E., intende adottare, con l'indicazione degli eventuali soggetti tecnici qualificati che, pur non essendo candidati diretti, rappresentano, all'interno dell'organizzazione prevista, risorse chiave per la qualità dell'intervento ipotizzato.

#### **Art. 11 - Requisiti economico-finanziari.**

Il partecipante, raggruppato o consorziato, dovrà avere il Capitale Sociale interamente versato e un patrimonio netto proprio o consolidato almeno pari a tre volte l'importo previsto a base d'asta per il lotto in relazione al quale propone l'offerta.

Il concorrente persona fisica dovrà dimostrare la propria capacità finanziaria, almeno pari a tre volte l'importo previsto a base d'asta per il lotto in relazione al quale propone l'offerta, mediante attestazione bancaria che comprovi il requisito medesimo.

In caso di Raggruppamento Temporaneo di soggetti o di un Consorzio, il predetto requisito può essere posseduto cumulativamente dalla capogruppo, dalle mandanti o dalle imprese consorziate.

Al fine del raggiungimento del requisito economico-finanziario, possono essere cumulati i patrimoni netti o consolidati di capogruppo, mandanti o imprese consorziate, purché individualmente non inferiori al 20% di quanto richiesto cumulativamente.

Al fine di provare la propria capacità finanziaria, il partecipante e, in caso di Raggruppamento Temporaneo di soggetti o di un Consorzio, ogni impresa partecipante al raggruppamento dovrà produrre, come previsto al successivo articolo 12.1, comma 2:

- i bilanci approvati degli ultimi tre anni, ovvero, nel caso di imprese costituite da meno di tre anni, i bilanci disponibili con le previste relazioni degli organi sociali;
- idonee referenze bancarie, attestanti la capacità finanziaria dell'Impresa ai sensi dell'art. 41 del dlgs. N. 163/2006; in caso di associazioni temporanee, le referenze bancarie dovranno essere presentate da tutte le imprese raggruppate o raggruppande o, in caso di partecipazione di un consorzio, dal consorzio stesso e dalle imprese consorziate che parteciperanno allo svolgimento delle attività contrattuali.

#### **Art. 12 - Termini, modalità di presentazione della offerta e lingua ufficiale**

Le offerte dovranno pervenire inderogabilmente, a pena di esclusione, entro le ore **13.00 del 07 (sette) ottobre 2008**, al seguente indirizzo:

**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
**Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica**  
**Direzione Generale Enti Locali e Finanze**  
**Servizio Affari Generali, Bilancio, Gestione del Personale e Contenzioso**  
**Viale Trieste, 186**

**09123 CAGLIARI - CA (Italia)**

Le stesse dovranno essere recapitate, per il tramite del servizio postale o servizio di recapito autorizzato, a mezzo posta raccomandata, o a mano, presso la Segreteria della predetta Direzione, dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 12.00 e nei pomeriggi di martedì e mercoledì dalle ore 16.00 alle ore 17.00, in unico plico chiuso, il quale dovrà essere, a pena di esclusione, debitamente sigillato e controfirmato in tutti i lembi di chiusura, ancorché preincollati, in modo che ne sia garantita l'integrità e la non manomissibilità.

Il mancato recapito del plico entro i termini previsti è ad esclusivo rischio del mittente, restando esclusa qualsiasi responsabilità dell'Amministrazione regionale ove per disguidi postali o di altra natura il plico non pervenga, entro il previsto termine perentorio di scadenza, all'indirizzo di destinazione. I plichi pervenuti oltre il suddetto termine non saranno presi in considerazione anche se spediti prima del termine medesimo; ciò

vale anche per i plichi inviati a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento, a nulla valendo la data di spedizione risultante dal timbro postale. Tali plichi non saranno aperti e saranno considerati come non consegnati.

Il plico dovrà recare all'esterno la dicitura:

“Offerta per la gara relativa alla vendita e contestuale riqualificazione e trasformazione di ambiti di particolare interesse paesaggistico del Parco Geominerario della Sardegna (Villaggio Righi, Cameroni Rossi, Cameroni Bianchi, Piccalina, Ex Ospedale e Asilo, Albergo Il Cinghiale, Albergo Sartori, Ex Scuola, Ex Case Zely, Miniera Telle)”, nonché il nominativo, la denominazione o la ragione sociale e l'esatto indirizzo del soggetto privato e dell'impresa partecipante, se come singola o come Consorzio o G.E.I.E.; nel caso di R.T.I. costituito il plico dovrà recare l'indirizzo, la denominazione o ragione sociale dell'impresa capogruppo ed, in caso di R.T.I. da costituirsi, anche la denominazione o ragione sociale di tutte le imprese raggruppande.

La domanda di partecipazione, le offerte sia tecnica per il lotto n. 9 sia economica per tutti i lotti, le dichiarazioni e tutta la documentazione richiesta dovranno essere redatte, a pena di esclusione, in lingua italiana.

Le domande di partecipazione e le offerte, sia tecnica per il lotto n. 9 sia economica per tutti i lotti, nella loro composizione meglio specificata ai successivi articoli 12.2 e 12.3, dovranno essere sottoscritte, a pena di esclusione, in ogni pagina dal titolare o legale rappresentante o procuratore di ciascun concorrente ovvero, in caso di Raggruppamenti Temporanei d'impresе, di Consorzi e di G.E.I.E. costituendi, dal legale rappresentante o dal procuratore 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 Raggruppamenti Temporanei d'impresе, di consorzi e di G.E.I.E. già costituiti, l'offerta dovrà essere sottoscritta, a pena di esclusione, dal legale rappresentante o dal procuratore del soggetto capogruppo. I poteri del procuratore dovranno essere certificati mediante presentazione di copia autentica della procura da inserire nella Busta A – Documentazione amministrativa.

Eventuali correzioni dovranno essere, a pena di esclusione, espressamente confermate e sottoscritte dallo stesso soggetto che sottoscrive l'offerta. In tal caso saranno comunque escluse le offerte nelle quali le parole o i numeri che il concorrente intendeva correggere siano illeggibili.

Il plico principale dovrà contenere, a pena di esclusione, due buste (o più di due in caso di offerta plurima), o tre nel caso di offerta per il lotto n.9, sigillate 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 articoli 12.1, 12.2 e 12.3 e recanti all'esterno l'indicazione del Concorrente, del lotto cui si riferisce e le seguenti diciture:

- Busta A: “Documentazione amministrativa”;
- Busta B “Offerta economica relativa al lotto n. ”;
- Busta C “Offerta tecnica relativa al lotto n. 9”.

Sul frontespizio di ciascuna busta dovrà essere sempre indicata l'intestazione del mittente (nominativo, denominazione o ragione sociale) specificando, altresì, se trattasi di RTI, di Consorzio o di GEIE.

A pena di esclusione, la documentazione contenuta nella Busta A – Documentazione amministrativa - e nella Busta C – offerta tecnica per il lotto n. 9 –, non deve contenere elementi che consentano di conoscere, anche indirettamente, il prezzo offerto; parimenti e sempre a pena di esclusione nella Busta B – offerta

economica – non dovrà essere inserito alcun altro documento oltre l'offerta economica.

L'offerta non deve contenere alcuna condizione concernente modalità di pagamento, limiti di validità dell'offerta o eccezioni a quanto stabilito dal presente bando e dalla documentazione allegata o altri elementi in contrasto con le norme e le prescrizioni di gara.

L'offerta è vincolante per un anno dalla scadenza del termine previsto per la presentazione della medesima e, nel caso in cui il concorrente risultasse aggiudicatario provvisorio è vincolato a mantenere ferma la propria offerta fino alla stipula del contratto di vendita.

### **12.1. Documentazione amministrativa (Busta A).**

La Busta A dovrà contenere, a pena di esclusione, la seguente documentazione:

- 1 Un'unica domanda di partecipazione, redatta secondo il modello Allegato A al presente bando, ad eccezione del lotto n. 9, specificando il lotto o i lotti per i quali il concorrente propone l'offerta, in cui 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 allegata o che sarà resa disponibile secondo le modalità previste al successivo articolo 21;
  - b. dichiara di essersi recato nel luogo e di aver visitato l'immobile oggetto di offerta e di essere a conoscenza della sua ubicazione, composizione e del suo attuale stato di manutenzione, nonché dello stato di fatto e di diritto in cui si trova con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, servitù, oneri, vincoli, pertinenze e accessioni;
  - c. attesta di aver preso conoscenza e di aver tenuto conto nella formulazione dell'offerta, di tutte le circostanze generali, particolari e locali che possano aver influito o possano influire sulla determinazione dell'offerta stessa e di giudicare, pertanto, la medesima remunerativa;
  - d. dichiara di mantenere ferma la propria offerta per il termine di un anno dalla scadenza del termine previsto per la presentazione della medesima e, nel caso in cui risultasse aggiudicatario provvisorio dichiara, altresì, di impegnarsi a mantenere ferma la propria offerta fino alla stipulazione del contratto di vendita;
  - e. si obbliga in caso di aggiudicazione provvisoria a partecipare, se invitato, all'intesa/accordo di programma di cui all'articolo 17, accettando che l'aggiudicazione definitiva sia condizionata, se necessario, alla stipulazione dell'accordo medesimo;
  - f. si obbliga a fornire, in caso di aggiudicazione definitiva, la documentazione e le garanzie richieste dall'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA per la stipula del contratto di vendita;
  - g. si obbliga, se aggiudicatario, a sottoscrivere il contratto di vendita in forma pubblica entro il termine di cui al successivo articolo 16 del presente bando e a mantenere invariata l'offerta fino alla stipula del contratto;
  - h. dichiara, in caso di raggruppamento, il soggetto capogruppo e l'indirizzo cui inviare le comunicazioni relative alla presente procedura;

Nell'ipotesi di offerta per il lotto n. 9, il concorrente, con la domanda di partecipazione che dovrà essere integrata con le seguenti dichiarazioni e che dovrà essere redatta secondo il modello allegato A1:

- attesta di aver effettuato uno studio sulle condizioni tutte regolanti la presente gara, di ritenerle adeguate e realizzabili;
- si impegna a fornire le prestazioni di cui all'oggetto del bando nel rispetto di leggi, regolamenti e atti vigenti e/o emanati in corso di attuazione dell'intervento e comunque definiti nelle sedi competenti;
- dichiara, in caso di aggiudicazione, di obbligarsi ad acquisire ogni parere ed autorizzazione e concessione necessari per la regolare e legittima realizzazione delle opere.

La sopra citata domanda di partecipazione dovrà essere resa nella forma della dichiarazione sostitutiva, ai sensi del D.P.R. n. 445/00, o, per i concorrenti non residenti in Italia, mediante dichiarazione idonea equivalente resa secondo la legislazione dello Stato di appartenenza e dovrà, altresì, attestare il possesso dei requisiti previsti all'articolo 9 del presente bando, redatta secondo le modalità di seguito descritte, utilizzando i modelli allegati A o A1 al presente bando.

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 titolare o legale rappresentante in caso di concorrente singolo o dal legale rappresentante di ciascuna impresa concorrente, in caso di Raggruppamenti Temporanei d'impresе, di Consorzi e di G.E.I.E. costituiti e costituendi.

Le dichiarazioni possono essere sottoscritte anche da procuratori dei legali rappresentanti. In tal caso dovrà essere allegata la relativa procura notarile.

Si precisa che la dichiarazione sostitutiva comprovante il possesso dei requisiti di cui al precedente articolo 9 dovrà essere resa: per le imprese individuali dal titolare e dall'eventuale direttore tecnico; per le cooperative e loro consorzi e per i consorzi da tutti gli amministratori muniti di potere di rappresentanza; da tutti i soci se trattasi di società in nome collettivo; da tutti i soci accomandatari se trattasi di soci in accomandita semplice; da tutti i direttori tecnici, se nominati. Per ogni altro tipo di società, consorzio o G.E.I.E, dal legale rappresentante, dagli amministratori muniti di poteri di rappresentanza, compresi i procuratori che dovessero sottoscrivere la documentazione di gara e dal direttore tecnico.

Alle dichiarazioni sostitutive rilasciate ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. 445/2000, devono essere allegate le copie fotostatiche, non autenticate, di un documento di identità del sottoscrittore in corso di validità secondo quanto specificato dall'art. 35 del D.P.R. medesimo. Alle dichiarazioni presentate dai cittadini della Comunità Europea si applicano le stesse modalità previste per i cittadini italiani. I cittadini extracomunitari residenti in Italia, possono utilizzare le suddette dichiarazioni sostitutive limitatamente ai casi in cui si tratti di comprovare stati, fatti e qualità personali certificabili o attestabili da parte di soggetti pubblici o privati italiani. Resta in ogni caso fermo quanto previsto dalla normativa vigente in caso di documenti e dichiarazioni da presentarsi a cura di concorrenti stranieri.

- 2 Dichiarazione sostitutiva inerente il possesso dei requisiti di capacità economico-finanziaria e tecnica per il lotto n. 9, redatta secondo il modello allegato B; documentazione attestante il possesso dei requisiti previsti all'articolo 11 e all'articolo 10, per quanto concerne il lotto n. 9;
- 3 in caso di Raggruppamenti Temporanei d'impresе, 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 regionale, quale procuratore di IGEA SpA, con espressa dichiarazione, in caso di Raggruppamento Temporaneo d'impresa dell'impegno a conformarsi alla normativa vigente in materia;
- 4 in caso di Raggruppamenti Temporanei d'impresе, Consorzio o G.E.I.E. non formalmente costituiti: l'impegno, redatto secondo il modello allegato C, in caso di aggiudicazione della gara, sottoscritto da ciascuna impresa facente parte del Raggruppamento Temporaneo, 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 regionale, quale procuratore di IGEA SpA, con espressa dichiarazione, in caso di Raggruppamento Temporaneo d'impresa, dell'impegno a conformarsi alla normativa vigente in materia;
- 5 la cauzione provvisoria resa secondo le modalità di seguito specificate: ciascun partecipante dovrà, a pena di esclusione, accompagnare la propria offerta e, in caso di offerte plurime, ogni offerta con un deposito cauzionale provvisorio nella misura del 10% dell'importo netto previsto a base d'asta per ogni singolo lotto, da prestarsi, esclusivamente e a scelta dell'offerente, mediante fideiussione bancaria o assicurativa o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'elenco speciale di cui all'articolo 107 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 che svolgono, in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie, a ciò autorizzati dal Ministero dell'economia e finanze.

La fideiussione dovrà consentire l'escussione incondizionata entro quindici giorni della somma garantita a 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 e, in caso di offerta plurima, ognuna di esse deve, inoltre, essere accompagnata, a pena di esclusione, da una dichiarazione emessa dall'Istituto di credito o dall'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 convenuto per la vendita a garanzia dell'esatto adempimento di tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione del contratto.

Il deposito cauzionale provvisorio deve avere validità per almeno un anno decorrente dalla data di scadenza dei termini di presentazione dell'offerta e dovrà prevedere anche l'impegno a rinnovare la garanzia, per la durata indicata nel bando, nel caso in cui al momento della

sua scadenza non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione, su richiesta dell'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA S.p.A.

Per l'aggiudicatario la cauzione sarà svincolata successivamente alla prestazione della cauzione definitiva di cui all'art. 18 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 di IGEA SpA, di non dar luogo all'aggiudicazione della gara o di non procedere al perfezionamento del contratto.

In caso di rinuncia dell'aggiudicatario, IGEA SpA tratterà la cauzione a titolo di penale, fatto salvo il risarcimento di ulteriori danni.

In caso di Raggruppamento Temporaneo d'impresa, di Consorzio o di G.E.I.E. non ancora costituiti, la garanzia dovrà essere, a pena di esclusione, intestata a tutte le imprese del Raggruppamento medesimo.

In caso di Raggruppamento Temporaneo d'impresa, di Consorzio o di G.E.I.E. già costituiti, la cauzione deve essere prestata dall'impresa capogruppo.

- 6 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;
- 7 Copia del verbale attestante l'avvenuta partecipazione al sopralluogo disciplinato dal precedente articolo 7 nonché copia dell'attestazione di cui all'art. 21.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, si riserva di effettuare le verifiche sulle dichiarazioni rese e di richiedere le certificazioni originali presso gli uffici competenti.

La Commissione di gara potrà invitare i concorrenti, se necessario, a integrare o fornire chiarimenti e/o specificazioni sulle dichiarazioni e sui documenti presentati.

A pena di esclusione, le dichiarazioni e i documenti sopra richiesti devono contenere tutto quanto espressamente indicato.

Nessun rimborso spetterà ai concorrenti per eventuali spese di partecipazione alla presente gara.

Nella busta A "Documentazione amministrativa" non dovranno essere inseriti altri documenti oltre a quanto espressamente richiesto.

## **12.2 Offerta economica (Busta B).**

La Busta B deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura *Offerta economica* e il lotto per cui si propone l'offerta (individuato come lotto n. 1, lotto n. 2 etc.). 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 delle imposte dovute) del prezzo offerto, con l'indicazione sia in cifre sia in lettere. In caso di discordanza tra l'espressione in cifre e in lettere, prevarrà l'indicazione più favorevole per l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA.

Il prezzo indicato in sede di offerta economica è da intendersi comprensivo di tutti gli oneri a carico dell'impresa aggiudicataria, nessuno escluso, dettati da calcoli e valutazioni di convenienza a tutto rischio dell'impresa stessa, compresa qualsiasi circostanza sfavorevole si dovesse verificare successivamente alla

presentazione dell'offerta.

L'offerta è a corpo, unica, fissa e invariabile.

I concorrenti potranno presentare, a pena di esclusione, una sola offerta economica per ogni lotto.

Non è ammessa la presentazione di un'unica offerta per più lotti.

Non sono ammesse offerte pari al prezzo posto a base d'asta o in diminuzione.

Nel caso in cui il concorrente intenda presentare offerta per più di un lotto dovrà consegnare per ognuno di essi la Busta B – offerta economica indicando il lotto cui si riferisce.

L'offerta economica dovrà essere preferibilmente redatta secondo il modello allegato D.

Nella Busta B "Offerta economica" non dovranno essere inseriti altri documenti oltre a quanto espressamente richiesto.

### **12.3 Offerta tecnica per il lotto n. 9 (Busta C)**

La Busta C "Offerta tecnica" deve indicare all'esterno, a pena di esclusione, la dicitura *Offerta tecnica per il lotto n. 9*. Nella medesima busta devono essere inclusi, parimenti a pena di esclusione:

- la proposta progettuale costituita da:

1. relazione metodologica e tecnica sullo sviluppo degli interventi previsti, di un massimo di n. 6 fogli formato A4.

Siffatta relazione dovrà contenere i principi e i criteri tecnici che il concorrente intende seguire nell'elaborazione e nella progettazione degli interventi di riqualificazione e trasformazione, nel rispetto delle diverse destinazioni d'uso indicate al precedente articolo 2.

In particolare, la citata relazione dovrà illustrare sinteticamente:

1.a gli interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio immobiliare proposti che dimostrino la qualità architettonica, costruttiva e funzionale degli stessi nel pieno rispetto delle risorse paesistico-ambientali in cui il patrimonio medesimo è inserito. Invero, le soluzioni architettoniche proposte dovranno saper coniugare l'esigenza di riqualificazione e valorizzazione delle strutture esistenti, sotto il profilo turistico, ricettivo, sociale ed economico, operando la dovuta integrazione degli interventi programmati con il contesto storico-culturale e naturalistico-ambientale proprio dell'area in cui insistono i beni oggetto dell'intervento.

1.b la sostenibilità economico-finanziaria degli interventi programmati, nonché la loro qualità sotto il profilo della valorizzazione economica e turistica delle aree interessate; più specificamente, saranno privilegiate le offerte inclusive di servizi annessi, ovvero strutture e impianti migliorativi del servizio ricettivo offerto, funzionalmente collegati alla struttura ricettiva principale.

1.c le soluzioni progettuali proposte che individuino modalità di valorizzazione e promozione delle aree oggetto dell'intervento con particolare riguardo al profilo sociale e culturale.

2. elaborati grafici e testuali, illustrativi della suddetta relazione, di un massimo di n. 3 fogli di formato A3 (piegati in A4).

I documenti dovranno essere firmati da tecnici abilitati all'esercizio della professione, in base alla normativa vigente e dovranno essere controfirmati dal concorrente.



L'offerta tecnica dovrà indicare le figure professionali che saranno coinvolte nelle fasi di realizzazione del progetto e dovrà essere redatta secondo le modalità contenute nel presente bando di gara.

Nella Busta C "Offerta tecnica per il lotto n. 9" non dovranno essere inseriti altri documenti oltre a quanto espressamente richiesto.

**Art. 13 - Criteri di valutazione delle offerte riferite al lotto n. 9**

**1) Valore tecnico dell'offerta (massimo 20 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 ognuno dei criteri.

**2) Valutazione dell'offerta economica (massimo 80 punti).**

Per l'attribuzione del punteggio di valutazione economica, si assegnerà il punteggio massimo di 80 punti,.

Per l'assegnazione del punteggio sarà valutato, al netto delle imposte dovute, il prezzo offerto sull'importo a base d'asta, individuato all'articolo 6.

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);

Pi = prezzo offerto dal concorrente in esame;

Po = miglior prezzo offerto;

W = punteggio massimo attribuibile (80 punti).

	<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 20</b>	
1.a	Qualità architettonica, tipologie e rispetto dei valori storico-ambientali		<b>Max 8</b>
1.b	Qualità dell'intervento, con riferimento anche ai servizi offerti		<b>Max 3</b>
1.c	Qualità del progetto con riferimento a forme di utilizzo per scopi sociali		<b>Max 9</b>

<b>2</b>	<b>Offerta economica</b>	<b>Max 80</b>	<b>Max 80</b>
	<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

Valutazione totale. Il punteggio totale assegnato sarà corrispondente alla somma del punteggio tecnico e del punteggio economico.

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

#### **Art. 14 - Modalità di svolgimento della gara**

##### **14.1 Selezione acquirente/acquirenti lotti 1-10 (ad eccezione del lotto n. 9)**

Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti, il giorno 08.10.2008 alle ore 09.00 - presso l'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, Direzione generale degli enti locali e finanze - Servizio affari generali, bilancio, gestione, personale e contenzioso, IV piano, viale Trieste n. 186, Cagliari, il Presidente della Commissione come organo singolo, nominato ai sensi del successivo articolo 14.2, dichiarerà aperta la gara e procederà all'apertura pubblica dei plichi ricevuti: in primo luogo verificherà la correttezza formale, poi leggerà le offerte e infine aggiudicherà, in via provvisoria, al concorrente che avrà presentato l'offerta più alta, in aumento rispetto al prezzo fissato a base d'asta, nell'articolo 6.

Se due o più concorrenti facciano la stessa offerta ed essa sia accettabile, si procede nella medesima adunanza ad invitare i medesimi a presentare una ulteriore offerta al rialzo in busta chiusa. Colui che risulta migliore offerente è dichiarato aggiudicatario.

Ove nessuno di coloro che fecero offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, o sia presente solo uno di essi, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

La determinazione del Responsabile del Procedimento con cui si dispone l'aggiudicazione provvisoria in relazione a ciascun lotto sarà comunicata al soggetto risultato primo in graduatoria e a tutti gli altri concorrenti rimasti in gara.

Si potrà dare luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida. L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di sospendere, revocare o annullare la presente gara o di non procedere all'aggiudicazione della gara anche per effetto di sopravvenuti motivi d'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.

Alla seduta di gara possono partecipare le persone fisiche, i legali rappresentanti, i procuratori legali, che hanno sottoscritto la domanda di partecipazione alla gara, muniti di documento di identità valido.

##### **14.2 Selezione acquirente lotto n. 9**

La selezione dell'acquirente sarà effettuata dalla Commissione di gara, composta da 3 membri, nominati dalla Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, tra cui il Presidente, scelto fra i dirigenti in servizio presso l'Amministrazione regionale medesima. I lavori della Commissione saranno registrati in verbali redatti da un segretario che parteciperà senza diritto di voto; i verbali saranno sottoscritti, per approvazione, da tutti i 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.

La Commissione di gara, il giorno 08.10.2008, alle ore 12.00, presso l'Assessorato degli Enti Locali Finanze ed Urbanistica, Direzione generale degli enti locali e finanze - Servizio affari generali, bilancio, gestione, personale e contenzioso, IV piano, viale Trieste n. 186, 09123 Cagliari, in seduta pubblica procederà a verificare la correttezza formale, l'integrità, la regolare chiusura e la sigillatura dei plichi, la data e l'ora del loro arrivo e procederà all'apertura e all'esame del contenuto degli stessi.

Alla seduta di gara possono partecipare i legali rappresentanti, i procuratori legali, che hanno sottoscritto la domanda di partecipazione alla gara, muniti di documento di identità valido.

La Commissione procederà, poi, all'apertura della Busta A, contenente la documentazione amministrativa, accertando la completezza formale della documentazione ivi contenuta. Nella medesima seduta, la Commissione elaborerà l'elenco dei 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 C e alla formulazione del giudizio di merito della proposta progettuale. La Commissione potrà richiedere all'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, 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 precedente articolo 13.

In successiva seduta pubblica, la cui data e ora saranno comunicate - a mezzo raccomandata A.R. anticipata via fax - a tutti i soggetti concorrenti, la Commissione renderà nota la valutazione delle offerte tecniche e darà lettura dei relativi punteggi e procederà, infine, all'apertura della busta B contenente l'offerta economica. La Commissione procederà al calcolo matematico e all'assegnazione del punteggio. Successivamente, in seduta pubblica, la Commissione procederà alla lettura del punteggio attribuito, nonché al calcolo del punteggio complessivo assegnato ai concorrenti e alla redazione della graduatoria definitiva. Il Presidente procederà, da ultimo, a proclamare l'aggiudicazione provvisoria a favore del concorrente che avrà totalizzato il punteggio più alto.

Con determinazione del competente organo dell'Amministrazione regionale, in conformità alla decisione della Commissione, sarà disposta l'aggiudicazione provvisoria della gara relativa al lotto n.9 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 punteggio in sede di valutazione dell'offerta economica. In caso di ulteriore parità, si procederà all'aggiudicazione tramite sorteggio.

Si potrà dare luogo ad aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta economicamente e qualitativamente vantaggiosa rispetto agli obiettivi fissati negli elaborati di gara. L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, si riserva, a suo insindacabile giudizio, di sospendere, revocare o annullare la presente gara o di non procedere all'aggiudicazione della gara anche per effetto di sopravvenuti motivi d'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.

## **Art. 15 - Aggiudicazione definitiva**

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, prima di procedere all'aggiudicazione definitiva, inviterà l'aggiudicatario o gli aggiudicatari provvisori - a mezzo raccomandata AR o via fax – a produrre tutta la documentazione utile, esaustiva e idonea a comprovare le dichiarazioni rese in sede di offerta, concernenti il possesso dei requisiti di ordine generale, nonché di ordine economico-finanziario e/o tecnico.

La consegna della documentazione dovrà aver luogo entro e non oltre quindici 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 di IGEA SpA, fatta salva ogni azione per i danni alla medesima provocati.

Resta inteso che l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, potrà chiedere all'aggiudicatario provvisorio gli ulteriori documenti che riterrà necessari, in aggiunta a quelli presentati.

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 IGEA SpA incamererà integralmente la cauzione provvisoria a titolo di penale, ovvero a titolo di indennizzo forfetario, fatta salva ogni azione di rivalsa per ulteriori danni subiti dalla società medesima.

L'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, provvederà quindi – dopo aver effettuato con esito positivo le verifiche e i controlli, in capo all'aggiudicatario e/o aggiudicatari circa la veridicità delle dichiarazioni e il possesso dei requisiti richiesti - ad aggiudicare definitivamente i singoli lotti con propria determinazione. Copia della determinazione sarà trasmessa - a mezzo raccomandata AR anticipata via fax - all'aggiudicatario e/o aggiudicatari.

Nell'ipotesi in cui si addivenga alla stipula dell'accordo/i di programma, come previsto al successivo articolo 17, l'aggiudicazione definitiva sarà formalizzata successivamente alla ratifica dello stesso/i.

## **Art. 16 – Stipulazione del contratto**

Successivamente alla comunicazione dell'aggiudicazione definitiva, sarà convocato il legale rappresentante dell'aggiudicatario definitivo presso la sede dell'Amministrazione regionale per la stipulazione del contratto, precisando il giorno e l'ora, modalità, documentazione e garanzie da trasmettere per la stipula del contratto.

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 di IGEA SpA, quest'ultima avrà facoltà di dichiararlo decaduto dall'aggiudicazione e di disporre l'incameramento della cauzione provvisoria di cui all'articolo 12.1 punto 5, fatta salva ogni ulteriore azione per i danni cagionati ad IGEA SpA. In tal caso l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, potrà aggiudicare la vendita al soggetto secondo in graduatoria, in relazione ad ogni lotto.

Il soggetto aggiudicatario e/o soggetti aggiudicatari dovranno provvedere, prima della stipulazione del contratto e a pena di decadenza dell'aggiudicazione e dell'incameramento della cauzione provvisoria da parte di IGEA SpA, alla costituzione della cauzione definitiva, come previsto all'articolo 18.

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 saranno formalmente ed esplicitamente richiamati come parte integrante, anche se non direttamente allegati, il bando di gara e tutti gli altri atti della gara.

Tutti gli effetti del contratto di vendita si produrranno al momento della sua stipulazione.

#### **Art. 17 - Accordo di programma.**

Le attività edilizie eventualmente necessarie a rifunionalizzare i beni oggetto di vendita potranno essere oggetto di uno o più accordi di programma da stipularsi tra la Regione, la Società IGEA SpA, gli Enti Locali e gli organismi competenti, con l'eventuale partecipazione del soggetto privato aggiudicatario provvisorio e/o soggetti privati aggiudicatari provvisori, se invitati, nel termine massimo di cento giorni dall'aggiudicazione provvisoria.

Con l'accordo di programma saranno definiti e adottati dai singoli enti, secondo le rispettive competenze gli atti e le procedure amministrative di carattere autorizzatorio necessari per la realizzazione del progetto e che vedono il coinvolgimento o la necessità di concertazione con più enti pubblici e/o organismi pubblici.

L'aggiudicazione definitiva avverrà solo in seguito alla stipula dell'accordo di programma e alla sua eventuale ratifica da parte degli Enti coinvolti e competenti.

#### **Art. 18 – Cauzione definitiva**

Il soggetto aggiudicatario e/o i soggetti aggiudicatari dovranno costituire, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, una cauzione definitiva, pari al 20% dell'importo netto di aggiudicazione.

La cauzione in parola potrà essere costituita mediante fideiussione bancaria o polizza assicurativa incondizionata, che preveda espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c. e la sua operatività, entro quindici giorni, a semplice richiesta da parte del venditore.

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

Il venditore ha diritto di avvalersi della cauzione per l'eventuale maggior spesa sostenuta, in caso di risoluzione del contratto in danno all'aggiudicatario.

Il venditore ha 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 e del suo eventuale reintegro sono a totale carico dell'aggiudicatario. Parimenti lo svincolo della cauzione sarà effettuato a spese dell'aggiudicatario e su sua espressa domanda.

La risoluzione del contratto per causa dell'aggiudicatario determinerà l'incameramento della cauzione definitiva e l'accollo da parte dell'aggiudicatario dei maggiori oneri che dovrà sostenere l'Amministrazione regionale, quale procuratore di IGEA SpA, per il rinnovo della procedura o l'aggiudicazione all'impresa che segue in graduatoria, fatti salvi ulteriori danni.

## **Art. 19 – Trattamento dei dati personali**

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

## **Art. 20 - Responsabile del procedimento**

Responsabile del procedimento, cui i concorrenti potranno rivolgersi è l'Ing. Antonio Quartu - e-mail: [eell.aagg@regione.sardegna.it](mailto:eell.aagg@regione.sardegna.it) - Tel. 070.6064970 – Fax 070.6064179.

Gli interessati potranno formulare quesiti fino a 10 giorni antecedenti il termine di scadenza per la presentazione delle offerte, solo ed esclusivamente per posta elettronica al seguente indirizzo:

I quesiti e le relative risposte saranno pubblicati, in forma anonima, sul sito internet della Regione Sardegna all'indirizzo <http://www.regione.sardegna.it/>

## **Art. 21 - Ritiro documentazione di gara e copia del bando di gara.**

La documentazione di gara elencata all'articolo 3) e gli altri allegati al presente bando saranno reperibili all'indirizzo <http://www.regione.sardegna.it/>.

La documentazione illustrativa ulteriore a quella pubblicata dovrà essere visionata, fino a 10 giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte, presso Servizio affari generali, bilancio, gestione personale e contenzioso - Direzione degli enti locali e finanze - Assessorato degli Enti Locali, Finanze e Urbanistica, viale Trieste n. 186, Cagliari, nei giorni feriali, dalle ore 9.00 alle ore 12.00, previo appuntamento da richiedere e concordare con il responsabile di procedimento. Dell'avvenuta visione verrà rilasciata apposita attestazione da inserire in copia nella busta "a documentazione amministrativa" come indicato al precedente art. 12.1.punto 7.

E' possibile richiedere il rilascio di copia del bando, e relativi allegati, fino a 10 giorni antecedenti il termine di presentazione delle offerte, presso il Servizio degli Affari Generali, Bilancio, Gestione del Personale e Contenzioso della Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze, V.le Trieste 186 Cagliari, previo pagamento dei costi di rimborso stampati secondo modalità che verranno indicate all'atto della richiesta.