



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

Procedura ad evidenza pubblica per l'affidamento in locazione di immobili di proprietà regionale da adibire a struttura ricettiva e bar ristorante nel borgo di Cala d'Oliva, isola dell'Asinara.

DISCIPLINARE DI GARA



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

Articolo 1

Premesse

Con la presente procedura di evidenza pubblica, l'Amministrazione intende concedere in locazione un insieme di fabbricati siti nel borgo di Cala d'Oliva, sull'isola dell'Asinara al fine di realizzare di una struttura ricettiva con annessi un bar ristorante ed una piccola rivendita di beni di consumo.

Gli immobili sono di proprietà regionale ed affidati all'Agenzia Conservatoria delle coste.

L'unità urbana di Cala d'Oliva rappresenta il borgo turistico dell'isola dell'Asinara.

Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Amministrazione procedente: Agenzia regionale Conservatoria delle coste della Sardegna

Indirizzo: Via Mameli n. 96 - 09123 Cagliari

Telefono: 0706065481

Fax: 0704509707

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

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

PEC: agenziaconservatoriacoste@pec.regione.sardegna.it

Responsabile Unico del Progetto: dott.ssa Maria Elena Dessì

Mail: mdessi@regione.sardegna.it

Articolo 2

Oggetto della procedura

Costituiscono oggetto di concessione in locazione per la realizzazione della struttura ricettiva e del bar ristorante le seguenti unità immobiliari:

- 1) immobile n. 26A denominato "ex casa del cappellano", identificato al catasto Foglio 104, part 68 sub 7; destinazione d'uso: alloggio;
- 2) immobile n. 26B denominato "ex foresteria vecchia", identificato al catasto Foglio 104, part 68, sub 6; destinazione d'uso: alloggio;
- 3) immobile n. 27D1, identificato al catasto Foglio 104, part 70, sub 10; destinazione d'uso: alloggio;
- 4) immobile n. 27D2, identificato al catasto Foglio 104, part 70, sub 11; destinazione d'uso: alloggio;
- 5) immobile n. 27B, identificato al catasto Foglio 104, part 69, sub 6; destinazione d'uso: alloggio;
- 6) immobile 27A identificato al catasto Foglio 104, part 69, sub 5; destinazione d'uso: bar ristorante;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

- 7) immobile n. 26B piano seminterrato, identificato al catasto Foglio 104, part 68, sub 8; destinazione d'uso: locali tecnici a servizio della struttura ricettiva;
- 8) immobile n. 23 identificato al catasto Foglio 104, part 67, sub 1; Destinazione d'uso: locali commerciali, di servizio e bagni pubblici.

Entro il termine massimo di 18 mesi dalla data della stipula del contratto di locazione, verranno assegnati i seguenti ulteriori n. 3 immobili:

- 9) immobile n. 27B piano terra, identificato al catasto Foglio 104, part 70, sub 8; destinazione d'uso: alloggio;
- 10) immobile n. 27B piano primo, identificato al catasto Foglio 104, part 69, sub 7; destinazione d'uso: alloggio;
- 11) immobile n. 27E piano terra e seminterrato, identificato al catasto Foglio 104, part 70, sub 12 destinazione d'uso: alloggio e locale di servizio.

Gli immobili vengono concessi nello stato di fatto in cui si trovano.

Sarà cura e onere del concessionario / conduttore adeguare strutturalmente gli immobili, mettere a norma gli impianti tecnologici (elettrico, idrico e fognario), predisporre gli arredi al fine di ottenere le necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività ricettività e di somministrazione di alimenti e bevande, secondo la normativa vigente.

In particolare, il concessionario dovrà effettuare tutti i lavori previsti nell'Allegato Lavori obbligatori, da intendersi integralmente richiamato e trascritto.

È facoltà del concessionario indicare nell'offerta tecnica, eventuali migliorie rispetto a quanto previsto nel suddetto Allegato.

La locazione si intende a corpo per tutti gli immobili sopra indicati, senza possibilità di rinunciare a nessuno degli stessi.

I lavori indicati come obbligatori dovranno essere eseguiti senza possibilità di ottenere deroghe in ragione a esigenze organizzative del conduttore.

Gli immobili concessi potranno essere destinati anche ad alloggio del personale preposto all'esercizio dell'attività ricettiva e di ristorazione, non essendo prevista la concessione di ulteriori immobili per esigenze logistiche dell'attività economica.

L'aggiudicatario non potrà, per nessun motivo, cambiare la destinazione d'uso degli immobili locati.

È vietata la sublocazione anche solo parziale a terzi.

Per tutta la durata del contratto saranno a cura e a carico del conduttore tutti gli interventi di manutenzione



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

sia ordinaria che straordinaria degli immobili oggetto di concessione; i lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere preventivamente approvati dall'Amministrazione. La mancata approvazione ed autorizzazione preliminare dei lavori costituisce causa di non rendicontabilità della spesa sostenuta.

Sarà cura e onere del conduttore arredare gli immobili per garantire la ricettività della struttura, con la predisposizione di letti, materassi, armadi, comodini, lampade, lampadari, lenzuola, asciugamani etc., e ogni altro complemento d'arredo necessario per l'accREDITAMENTO della struttura e/o utile per garantire la migliore accoglienza degli ospiti.

La tipologia degli arredi forniti dovrà essere specificamente allegata in sede di offerta tecnica da cui dovrà evincere chiaramente la qualità ed i materiali degli stessi .

Articolo 3

Canone di locazione e durata del contratto

Il canone annuo a base di gara è di € 87.000 (ottantasettemila/00) e verrà definitivamente determinato a seguito dell'aggiudicazione in base all'offerta al rialzo; il canone sarà oggetto annualmente di rivalutazione, secondo le variazioni degli indici ISTAT pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale in misura pari al 75% della variazione stessa, prendendo come riferimento iniziale il canone del primo mese di locazione.

Il canone di locazione è assoggettato ad aliquota IVA ordinaria e non al regime normale di esenzione (opzione d'imponibilità ex art. 10 punto 8 del D.P.R. 26.10.1972 n. 633).

Fino alla consegna del secondo gruppo di immobili, così come indicato all'art. 2 del presente disciplinare, il canone annuale sarà decurtato del 16,5% rispetto a quanto offerto dall'aggiudicatario in sede di gara. Dalla data di consegna di tutti gli immobili il canone da corrispondere sarà quello offerto in sede di gara.

Detto importo dovrà essere pagato in due rate semestrali anticipate entro il 5 gennaio ed il 5 luglio di ogni anno, salvo la prima da corrispondersi entro la data della stipula del contratto di locazione.

La durata della locazione è fissata in anni 9 (nove), rinnovabile per ulteriori 9 (nove anni), secondo la disciplina di cui agli artt. 27, 28 e 29 della l. 27 luglio 1978, n. 392 e successive mm.ii., che integralmente si richiama, a decorrere dalla stipula del contratto.

Articolo 4

Lavori obbligatori a carico del conduttore

Sono a carico del conduttore i lavori di manutenzione straordinaria e messa a norma degli impianti tecnologici, indicati nell'Allegato Lavori obbligatori; tali interventi dovranno essere eseguiti a cura



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

dell'affidatario con recupero parziale della spesa, al netto dell'IVA, in detrazione sull'importo del canone, secondo l'apposita voce nell'offerta economica.

Gli interventi descritti nell'Allegato Lavori obbligatori, dovranno essere realizzati previo ottenimento da parte del conduttore di tutti permessi e autorizzazioni che si rendano necessari in ragione della natura dei lavori, stipulando i necessari contratti, sostenendo le relative spese e provvedendo agli adempimenti indicati a continuazione.

I Lavori obbligatori includono a pena di esclusione, tutto quanto necessario per rendere accessibile ai disabili almeno un alloggio; la scelta di tale alloggio è rimessa alla facoltà dell'aggiudicatario.

I lavori saranno eseguiti sotto la direzione di un tecnico abilitato di comprovata esperienza in opere analoghe (ristrutturazione di edifici residenziali vincolati), che assumerà la veste di Direttore dei Lavori che sarà tenuto a redigere la relativa contabilità secondo la vigente normativa in tema di lavori pubblici.

La nomina del tecnico, in ragione degli interessi pubblici sottesi alla nomina quale Direttore di Lavori su immobili di proprietà regionale, dovrà essere sottoposta ad approvazione dall'Amministrazione. Sono esclusi i soggetti a cui è preclusa la possibilità di assumere incarichi dalla pubblica amministrazione, ai sensi del Dlgs. 36/2023.

Entro il termine di cui al cronoprogramma presentato in sede di offerta economica, e comunque entro il termine massimo di 90 giorni dalla data di consegna degli immobili, l'Affidatario deve inviare all'Amministrazione la documentazione tecnica ed economica sulla base della quale procedere all'esecuzione dei lavori proposti in sede di gara costituita da un progetto esecutivo completo ai sensi del D.lgs. 36/2023.

L'Amministrazione valuterà la documentazione al fine di approvare il progetto ed autorizzare le opere da eseguire e alla congruità della spesa, rispetto all'offerta sia tecnica che economica formulata in sede di gara. Successivamente, sempre nel rispetto del cronoprogramma offerto, il Conduttore dovrà presentare agli organi competenti idonea pratica per l'avvio dei lavori. In ogni caso la locazione dell'Immobile non costituisce impegno al rilascio delle necessarie autorizzazioni da parte del Comune di Porto Torres o di altri enti pubblici in assenza dei requisiti previsti dalla normativa vigente.

I lavori di che trattasi dovranno necessariamente essere eseguiti da soggetti in possesso della qualificazione necessaria per il tipo di intervento previsti per gli esecutori di lavori pubblici. L'Affidatario dovrà affidare i lavori nel rispetto dei principi di non discriminazione, parità di trattamento, proporzionalità e trasparenza. Il nominativo e la documentazione attestante la qualificazione dei soggetti esecutori dei lavori dovranno essere comunicati e trasmessi all'Amministrazione prima dell'inizio dei lavori. Il Conduttore è obbligato a osservare e a far osservare ai propri esecutori e incaricati tutte le vigenti norme e prescrizioni dei contratti collettivi



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

nazionali e provinciali, delle leggi e dei regolamenti sulla assunzione, tutela, protezione, assistenza ed assicurazione dei lavoratori dipendenti occupati nelle attività oggetto del presente contratto, ivi comprese le eventuali successive modifiche ed integrazioni intervenute nel corso della realizzazione dei lavori.

Ogni intervento in corso d'opera che comporti delle modifiche, non richieste dall'Amministrazione, rispetto al progetto presentato e autorizzato, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Amministrazione, ed un eventuale importo in aumento rispetto all'importo offerto in sede di gara rimarrà in ogni caso ad esclusivo carico dell'Affidatario.

Entro il termine indicato nel cronoprogramma offerto, che dovrà comunque essere compreso nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'ottenimento del titolo per l'esecuzione dei lavori, l'Affidatario dovrà dare inizio ai lavori dandone contestualmente formale comunicazione a mezzo PEC all'Amministrazione.

Entro il termine indicato nel cronoprogramma offerto, che dovrà comunque essere compreso nel termine massimo di 60 (sessanta) giorni naturali e consecutivi dall'inizio dei lavori, il Conduttore dovrà ultimarli inviando all'Amministrazione a mezzo PEC:

- 1) la comunicazione di fine lavori redigendo apposito verbale;
- 2) la richiesta di sopralluogo finalizzata alla verifica dell'esecuzione a regola d'arte, nonché della conformità e correttezza dei lavori eseguiti.

Eventuali imprevisti, cause di forza maggiore, casi fortuiti e ogni altro evento o fatto non imputabile né ascrivibile a colpa ed inerzia del Conduttore che impongano di procrastinare la scadenza dei termini di ultimazione dei lavori, dovranno essere tempestivamente comunicati all'Amministrazione, che si riserva la facoltà di valutarne la fondatezza, autorizzando il maggior periodo necessario rispetto ai termini previsti nel presente bando e nel crono programma presentato

Entro il termine indicato nel cronoprogramma offerto, che dovrà comunque essere compreso nel termine massimo di 30 (trenta) giorni naturali e consecutivi dal termine dei lavori, dovrà essere redatto dal Direttore dei Lavori il certificato di regolare esecuzione che dovrà essere trasmesso all'Amministrazione per la presa d'atto/accettazione. Il certificato di regolare esecuzione dovrà essere corredato dallo stato finale dei lavori, dalle fatture quietanzate delle ditte esecutrici e dei professionisti incaricati, nonché delle certificazioni e dei collaudi previsti per norma di legge relativamente ai lavori impiantistici o strutturali dell'attestato di prestazione energetica, dell'eventuale aggiornamento catastale e degli elaborati descrittivi delle opere come effettivamente costruite.

Entro 60 giorni dal ricevimento del certificato di regolare esecuzione comprensivo dei relativi allegati, l'Amministrazione procederà alla presa d'atto e accettazione dei lavori eseguiti, con conseguente



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

acquisizione delle opere al proprio patrimonio, provvedendo, altresì, a darne apposita comunicazione al conduttore.

Solo dopo l'accettazione da parte dell'Amministrazione dei lavori eseguiti e della relativa contabilità si provvederà allo scomputo dal canone delle spese sostenute e ammesse secondo le modalità indicate all'art. 6 del presente Disciplinare.

Articolo 5

Lavori facoltativi oggetto di offerta tecnica

L'Affidatario dovrà altresì eseguire tutti i lavori facoltativi, come indicati nell'offerta tecnica.

La fase di programmazione, nomina del direttore di lavori, progettazione, esecuzione dovrà essere effettuata in osservanza delle previsioni di cui all'articolo 4 che precede.

Anche per i lavori facoltativi si applicano tutte le procedure di cui al precedente art. 4, salvo per quanto concerne le tempistiche, per le quali, invece vengono applicate quelle indicate nel cronoprogramma presentato in sede di offerta, e quindi senza l'applicazione dei tempi massimi inderogabili stabiliti nel richiamato articolo 4 per gli interventi obbligatori, se non quello di un anno dall'immissione nella materiale disponibilità dell'immobile, che si stabilisce quale termine massimo inderogabile per la conclusione dei lavori. Qualora i lavori facoltativi riguardino interventi che interferiscono e/o migliorano le lavorazioni previste nei lavori obbligatori, il cronoprogramma dei lavori obbligatori sarà derogato dal cronoprogramma dei lavori facoltativi, ovvero non vi sarà più l'obbligo di ultimare i lavori obbligatori entro 60 giorni, ma dovranno essere eseguiti all'interno del cronoprogramma previsto per i lavori facoltativi.

Articolo 6

Scomputo importo dei lavori obbligatori a carico del conduttore

L'Affidatario detraerà l'importo offerto in sede di gara dei soli lavori obbligatori riconosciuti al netto dell'IVA, che resta a carico dell'affidatario dal canone di locazione offerto, a partire dal secondo anno di locazione e comunque non prima dell'approvazione della contabilità finale dei lavori, come prevista all'art. 4 del presente Disciplinare di gara.

A partire dal secondo anno di locazione il canone annuale sarà calcolato secondo la formula:

$$\mathbf{CLc = CLo - ((Kt / 8))}$$

CLc: canone di locazione annuale di contratto

CLo: canone di locazione annuale offerto (sempre CLo > CLc)



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

Ktot: costo degli interventi obbligatori (offerta economica) al netto dell'IVA

Durante il primo anno di locazione e fino all'approvazione da parte dell'Amministrazione della contabilità finale dei lavori il canone da corrispondere sarà pari al canone offerto in sede di gara.

Al di fuori di quanto previsto al precedente capoverso non saranno riconosciute al conduttore ulteriori somme a scomputo dal canone di locazione, ancorché afferenti a spese per lavori espressamente autorizzati in corso d'opera dal locatore, che restano comunque escluse dall'ammortamento.

Resta inteso che i lavori facoltativi offerti in sede di gara non daranno diritto a scomputo dal canone di locazione.

All'atto dell'accettazione finale da parte dell'Amministrazione, in caso di spese finali dei lavori contabilizzate per un importo superiore a quello indicato in sede di offerta, il conduttore si obbliga a cedere gratuitamente le opere realizzate in eccedenza, senza nulla pretendere dall'Amministrazione a titolo di rimborso o indennizzo.

Articolo 7

Obblighi del locatario

È posto a carico del conduttore, in deroga all'art. 1576 del codice civile, l'obbligo di eseguire a propria cura e spese, provvedendosi delle autorizzazioni di legge, la manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili oggetto di locazione ivi comprese quelle necessarie a renderlo idoneo all'uso convenuto senza possibilità alcuna di rimborso da parte dell'Amministrazione ad eccezione di quanto previsto all'art. 4 del presente disciplinare.

E fatto fermo divieto di destinare i locali ad uso diverso da quanto indicato all'art. 1 del presente documento.

I seguenti immobili:

- 1) immobile n. 26A denominato "ex casa del cappellano", identificato al catasto Foglio 104, part 68 sub 7;
- 2) immobile n. 26B denominato "ex foresteria vecchia", identificato al catasto Foglio 104, part 68 sub 6;
- 3) immobile n. 27D1, identificato al catasto Foglio 104, part 70 sub 10;
- 4) immobile 27D2, identificato al catasto Foglio 104, part 70 sub 11;
- 5) immobile 27B identificato al catasto Foglio 104, part 69 sub 6;
- 6) immobile 27B piano terra, identificato al catasto Foglio 104, part 70 sub 8;
- 7) immobile 27B piano primo, identificato al catasto Foglio 104, part 69 sub 7;
- 8) immobile 27E piano terra, identificato al catasto Foglio 104, part 70 sub 12

dovranno essere destinati ad alloggi della struttura ricettiva ed alloggi per il personale.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

L'immobile 27A identificato al catasto Foglio 104, part 69 sub 5 dovrà essere destinato a bar ristorante.

L'immobile 26B piano seminterrato, identificato al catasto Foglio 104, part 68 sub 8 dovrà essere destinato a locali tecnici (lavanderia, deposito materiali, ecc..) a servizio della struttura ricettiva e ristorativa.

L'immobile 23 identificato al catasto Foglio 104, part 67 sub 1 dovrà essere destinato a locali commerciali, di servizio della struttura ricettiva e offrire il servizio di bagni pubblici aperti durante i periodi di apertura della struttura ricettiva. All'interno dell'immobile, a discrezione del conduttore, potrà essere svolta un'attività di piccolo market per la vendita di prodotti alimentari e di consumo.

Il locatario dovrà garantire, durante tutti i giorni di apertura della struttura ricettiva, l'accesso al pubblico generale (non solo clienti della struttura ricettiva), la pulizia e la fornitura di materiali di consumo dei bagni siti all'interno dell'immobile 23.

La struttura ricettiva dovrà essere di tipo alberghiero e sarà obbligo del locatario nominare un responsabile della struttura in possesso di comprovata esperienza professionale, con almeno 5 anni di esperienza nei ruoli direttivi nel settore della ricettività.

Articolo 8

Criterio di aggiudicazione

La presente procedura di gara si svolge in base al disposto del R.D. 2440/1923 e R.D. 827/1924, e si applicano, per quanto possibile, le disposizioni compatibili del D. Lgs. n.36/2023.

La locazione degli immobili di proprietà regionale verrà aggiudicata mediante asta pubblica con aggiudicazione all'offerta economicamente più vantaggiosa. L'immobile verrà locato in favore del concorrente che avrà ottenuto globalmente il punteggio più alto.

I parametri di valutazione dell'offerta ed i relativi punteggi, nonché le metodologie di calcolo, sono indicati nel successivo art. 11.

Articolo 9

Requisiti di partecipazione

Requisiti di ordine generale

Gli operatori economici partecipanti devono essere in possesso dei requisiti generali di cui agli art. 94 e 95 e seguenti del D. Lgs. n. 36/2023:

-non essere nelle condizioni ostative a contrarre con la Pubblica Amministrazione ai sensi degli artt. 120 e



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

seguenti della legge 24 novembre 1981, n. 689 e s.m.i.

-non avere provvedimenti disciplinari che comportano la sospensione dell'albo e quindi, il conseguente divieto all'esercizio della professione;

-non essere stati oggetto di alcun provvedimento di cui alla legislazione vigente in materia di lotta alla delinquenza mafiosa o ad altre forme di criminalità organizzativa, di non essere stati destituiti da pubblici uffici, di non essere soggetti a cause ostative di qualsiasi tipo all'esercizio della libera professione.

Requisiti di capacità tecnico-professionale ed economico-finanziaria

- iscrizione alla C.C.I.A.A. o registro analogo per soggetti non aventi sede in Italia;
- fatturato medio annuale non inferiore a 1.000.000€ per almeno tre anni nell'ultimo quinquennio.

Articolo 10

Modalità di presentazione dell'offerta

L'operatore economica dovrà inviare o consegnare a mano all'Agenzia Conservatoria delle coste, via Mameli 96, 09123 Cagliari, entro e non oltre le ore 12:00 del 15 luglio 2025.

L'offerta dovrà contenere la documentazione di seguito indicata:

1. Documentazione amministrativa (BUSTA DI QUALIFICA);
2. Offerta tecnica (BUSTA TECNICA);
3. Offerta economica (BUSTA ECONOMICA).

CONTENUTO BUSTA DI QUALIFICA

La Documentazione Amministrativa dovrà essere inserita in busta chiusa sigillata e sottoscritta dal rappresentante legale. La busta dovrà contenere nel lato esterno la scritta "Busta di qualifica".

All'interno della busta di qualifica devono essere contenuti, i documenti di cui ai punti di seguito elencati, i quali sono obbligatori (redatti in lingua italiana):

- Allegato A Istanza di partecipazione debitamente compilata e sottoscritta con firma digitale;
- Allegato B Patto d'integrità, sottoscritto con firma digitale per presa visione e accettazione dello stesso;
- Allegato C Dichiarazione sostitutiva debitamente compilata e sottoscritta con firma digitale;
- Allegato D Dati Privacy, sottoscritto con firma digitale per presa visione e accettazione dello stesso;
- Allegato E Tracciabilità Flussi Finanziari, debitamente compilato e sottoscritto con firma digitale;
- Allegato F Requisiti speciali di capacità economico-finanziaria;



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

- Allegato G Attestato di presa visione dei luoghi.
- Copia di un documento di identità del rappresentante legale del concorrente.

CONTENUTO DELLA BUSTA TECNICA

La Documentazione tecnica dovrà essere inserita in busta chiusa sigillata e sottoscritta dal rappresentante legale. La busta dovrà contenere nel lato esterno la scritta "Busta tecnica".

La busta tecnica dovrà contenere:

- Per i lavori obbligatori: elaborati grafici dello stato di fatto e stato di progetto, relazione generale, senza indicazione alcuna dei relativi dati economici ma con dichiarazione che "l'importo delle opere di cui agli elaborati grafici ed alla relazione tecnica non è superiore all'importo posto a base di gara";
- Per i lavori facoltativi: una relazione tecnica relativa agli interventi facoltativi che l'offerente intende realizzare, che potranno essere sia di carattere straordinario che ordinario, a propria esclusiva spesa e quindi non ammortizzabili mediante riduzione del canone né in alcun altro modo, avente i seguenti contenuti: elaborati grafici sullo stato di fatto e stato di progetto, relazione generale, computo metrico estimativo, il quadro economico di spesa dei lavori, comprensivo di spese tecniche e IVA di legge, cronoprogramma, tenendo presente che la data di fine lavori non potrà eccedere il termine massimo di un anno dalla data di consegna degli immobili.
- Allegato con indicazione del nominativo e Curriculum Vitae del responsabile della struttura designato.

I concorrenti che non intendano presentare offerta per gli interventi facoltativi dovranno comunque compilare il Modulo Offerta Tecnica Interventi Facoltativi mediante apposizione di una X nell'apposita voce (non effettuare offerta), debitamente sottoscritto.

Per gli arredi e complementi d'arredo: per ciascun immobile oggetto di gara, relazione tecnica contenente elenco dettagliato degli arredi che si intendono installare, con allegato dettagliato computo estimativo, contenete la tipologia dei materiali ed il relativo prezzo, dimostrabile anche attraverso l'allegazione di due preventivi rilasciati da ditte operanti nel settore.

CONTENUTO DELLA BUSTA ECONOMICA

La Documentazione economica dovrà essere inserita in busta chiusa sigillata e sottoscritta dal rappresentante legale. La busta dovrà contenere nel lato esterno la scritta "Busta economica".

Nella busta economica dovrà essere caricato l'allegato Offerta Economica contenente:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

- rialzo percentuale sul canone posto a base d'asta, espresso in cifre ed in lettere;
- l'indicazione del tempo di esecuzione dei lavori aventi carattere obbligatorio sotto forma di cronoprogramma, tenendo conto che alla data di fine lavori più prossima alla data di consegna dell'immobile corrisponderà un punteggio maggiore. Il cronoprogramma indicherà con accuratezza i termini (in numero di giorni dalla consegna dell'immobile) entro cui gli interventi previsti nel progetto saranno realizzati, a partire dalla presentazione del progetto esecutivo all'Amministrazione sino alla conclusione dei lavori e presentazione della contabilità finale, nel rispetto dei tempi massimi previsti dal presente disciplinare;
- l'indicazione dell'importo offerto per i lavori di carattere obbligatorio, in diminuzione rispetto all'importo a base d'asta.

IMPORTANTE: indipendentemente dall'offerta, la riduzione del canone verrà avviata solo una volta approvata la contabilità finale dei lavori, per l'esecuzione e la conclusione dei quali sono vincolanti peraltro le date indicate in sede di offerta, con l'applicazione di una penale dello 0,5% in diminuzione sul riconoscimento dell'importo in detrazione per ogni giorno di ritardo rispetto alla data ultima del cronoprogramma, salvo cause di forza maggiore, imprevedute ed imprevedibili, e salva la risoluzione del contratto in caso di mancato avvio o di mancata conclusione dei lavori entro le rispettive date indicate nel cronoprogramma.

Articolo 11

Parametri di valutazione delle offerte

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, in base, in particolare, ai seguenti parametri di valutazione e ponderazione (fatto 100 il punteggio massimo globalmente attribuibile):

Valutazione tecnica 70/100 (settanta centesimi), con possibilità di attribuire punti decimali;

Valutazione economica 30/100 (trenta centesimi).

VALUTAZIONE OFFERTA TECNICA (fino ad un massimo di 70 punti)

Ai fini della valutazione dell'Offerta tecnica è definita la seguente ripartizione parziale massima dei punteggi sottoposti a valutazione da parte della Commissione di gara, secondo i criteri di seguito indicati:



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

- Criteri e punteggi per valutazione Interventi obbligatori — massimo 30 punti:

- a) Progetto di manutenzione straordinaria degli immobili con particolare attenzione al miglioramento della classe energetica degli stessi con un massimo di **punti 10**;
- b) Progetto di manutenzione straordinaria degli immobili. La valutazione verterà sull'uso dei materiali, prediligendo i materiali di alta qualità e durabilità nel tempo, sulla compatibilità della proposta nel suo complesso in relazione alla necessità di tutela e valorizzazione del bene con un massimo di **punti 10**;
- c) Progetto per gli arredi e completamento d'arredo. La valutazione verterà sulla qualità degli arredi e complementi d'arredo, prediligendo i materiali di alta qualità e durabilità nel tempo, sulla compatibilità della proposta nel suo complesso in relazione alla necessità di tutela e valorizzazione del bene con un massimo di **punti 10**.

La Commissione esprimerà i propri punteggi come segue:

ogni commissario esprime discrezionalmente la propria valutazione, mediante un coefficiente numerico variabile fra 0,00 e 1,00 secondo la seguente corrispondenza:

Ottimo 1,00

Distinto 0,90

Buono 0,80

Discreto 0,70

Sufficiente 0,60

Mediocre 0,50

Scarso 0,40

Gravemente insufficiente 0,30

Non giudicabile 0,00

Si calcola poi la media (arrotondata al secondo decimale) fra i coefficienti attribuiti da ciascun commissario e la si moltiplica per il punteggio massimo attribuito al criterio.

Criteri e punteggi per valutazione Interventi facoltativi — massimo 40 punti:

- a) Proposta di interventi in grado di qualificare la struttura ricettiva, sino a quattro stelle Punteggio massimo **punti 10** attribuiti come segue: 10 punti per quattro stelle, 5 punti per tre stelle;
- b) Proposta per il miglioramento dell'accessibilità degli alloggi. Punteggio massimo **punti 10** attribuiti come segue: 5 punti per ogni alloggio reso accessibile oltre a quello previsto nei lavori obbligatori.
- c) Proposta in grado valorizzare le pertinenze esterne e l'accesso a mare dalla scogliera sottostante La valutazione verterà sulla consistenza e qualità degli interventi sia con riferimento alle soluzioni



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

progettuali proposte che al miglioramento della fruibilità dell'area di pertinenza. Non sarà consentito, in nessun caso, di recintare le aree esterne né sarà consentito l'uso esclusivo delle aree di pertinenza e degli accessi a mare. Massimo di **punti 20**;

Per ciascuno dei criteri di cui alla lettera c) il punteggio verrà attribuito mediante valutazione discrezionale della Commissione espressa come segue:

ogni commissario esprime discrezionalmente la propria valutazione, mediante un coefficiente numerico variabile fra 0,00 e 1,00 secondo la seguente corrispondenza:

Ottimo 1,00

Distinto 0,90

Buono 0,80

Discreto 0,70

Sufficiente 0,60

Mediocre 0,50

Scarso 0,40

Gravemente insufficiente 0,30

Non giudicabile 0,00

Si calcola poi la media (arrotondata al secondo decimale) fra i coefficienti attribuiti da ciascun commissario e la si moltiplica per il punteggio massimo attribuito al singolo criterio.

VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA (fino ad un massimo di 30 punti)

La valutazione economica dell'offerta sarà operata con riferimento al seguente parametro:

Punteggio: max 30 punti, ripartiti come di seguito indicato:

a) rialzo sul canone base: **massimo 20 punti**, 1 punto per ogni punto percentuale di rialzo sul prezzo a base di gara;

b) importo offerto per lavori di manutenzione straordinaria obbligatori inferiore al prezzo a base di gara: punteggio stabilito per interpolazione lineare con un massimo di **punti 10** per l'importo più basso offerto.

Non sono ammissibili offerte pari o in ribasso rispetto al canone posto a base di gara.

In ogni conteggio attinente la determinazione dei punti, si prenderanno in considerazione le prime due cifre decimali ed il relativo arrotondamento avverrà per troncamento.

L'aggiudicazione sarà effettuata al concorrente che avrà ottenuto il maggior punteggio finale sommando i punti ottenuti per l'offerta tecnica e per l'offerta economica.



Articolo 12

Garanzie

Garanzia definitiva: Data la rilevanza economica dell'appalto, all'atto della stipulazione del contratto, l'operatore economico aggiudicatario deve presentare la garanzia definitiva da calcolare sull'importo contrattuale pari al 10% dell'importo contrattuale (10% del canone per i 9 anni di contratto).

Cauzione: A titolo di cauzione per il pagamento del canone, il concessionario dovrà stipulare apposita polizza fideiussoria o costituire un deposito cauzionale infruttifero di un importo pari a tre mensilità del canone dovuto. L' Agenzia può richiedere al Concessionario la reintegrazione del deposito ove questo si sia ridotto in tutto o in parte.

Gli importi della garanzia definitiva e del deposito cauzionale verranno aggiornati alla consegna del secondo gruppo di immobili secondo il prezzo offerto in sede di gara.

Assicurazioni:

- a) una polizza incendio con copertura a primo rischio (primo fuoco) a garanzia dei danni che può subire l'immobile dato in affidamento. Tale copertura assicurativa dovrà essere estesa agli atti vandalici ed agli eventi atmosferici ed il massimale dovrà essere di € 1.000.000,00 (€ un milione/00) prevedendo altresì l'adeguamento automatico delle somme. La polizza dovrà contenere inoltre la clausola "per conto di chi spetta".
- b) una polizza RCT verso terzi e prestatori d'opera con massimale di € 1.500.000,00 (€ un milionecinquecentomila/00). Detta polizza dovrà, inoltre, specificare che anche la Regione Sardegna e l'Agenzia Conservatoria delle Coste sono soggetti terzi e contenere la copertura "ricorso terzi da incendio". Tutte le polizze dovranno riportare la clausola espressa della rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta dell'ente concedente, riportanti massimali di cui alle succitate lett. a) e b).

Articolo 13

Tracciabilità dei flussi finanziari

L'operatore economico affidatario si impegna:

-ad assolvere tutti gli obblighi previsti dall'art. 3 della L. n. 136/2010 e successive modifiche, al fine di assicurare la tracciabilità dei movimenti finanziari mediante l'utilizzo di un conto corrente dedicato, anche in



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

via non esclusiva, al presente rapporto contrattuale;

- a comunicare ogni eventuale variazione relativa al conto corrente dedicato nonché quelle relative ai soggetti autorizzati ad operare su di esso.

Articolo 14

Trattamento dei dati personali

Ai sensi dell'art. 13 del D.lgs. n. 196/2003 e del GDPR 679/2016 e simili, i dati forniti dall'operatore economico per la procedura sono raccolti e trattati come previsto dalle norme in materia di appalti pubblici e potranno essere comunicati ad altre Pubbliche Amministrazioni ai fini della verifica delle dichiarazioni effettuate.

Articolo 15

Personale impiegato

Al personale impiegato si deve applicare il contratto collettivo nazionale e territoriale in vigore per il settore e per la zona nella quale si eseguono le prestazioni di lavoro, stipulato dalle associazioni dei datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale e quello il cui ambito di applicazione sia strettamente connesso con l'attività oggetto dell'appalto o della concessione svolta dall'impresa anche in maniera prevalente.

Gli operatori economici possono indicare nell'offerta il differente contratto collettivo da essi applicato, purché garantisca ai dipendenti le stesse tutele di quello di cui sopra.

L'operatore economico si impegna ad applicare le norme contenute nel C.C.N.L. in vigore, le disposizioni di legge vigenti in materia di lavoro subordinato o autonomo, nonché adempiere puntualmente agli obblighi di legge in materia previdenziale, assicurativa ed antinfortunistica. Deve inoltre attuare l'osservanza di tutte le norme, leggi e decreti relativi alla prevenzione e protezione dei rischi lavorativi. Deve inoltre attuare l'osservanza delle norme derivanti dalle vigenti leggi e decreti relativi all'igiene del lavoro, alle assicurazioni contro gli infortuni, alle previdenze varie per la disoccupazione involontaria, invalidità e vecchiaia, alla tubercolosi ed altre malattie professionali ed ogni altra disposizione in vigore o che potrà intervenire in corso di esercizio per la tutela materiale dei lavoratori.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
AGENZIA CUNSERVATORIA DE SAS COSTERAS DE SARDIGNA
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DELLA SARDEGNA

Articolo 16

Termini di validità dell'offerta

L'operatore economico ha la facoltà di svincolarsi dalla propria offerta trascorsi 180 (centottanta) giorni dalla data dell'esperimento della procedura.

Articolo 17

Procedure per eventuale ricorso

Avverso gli atti della presente procedura è possibile presentare ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale per la Regione Sardegna, o in via giudiziale al competente foro di Cagliari.