

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.

RICHIESTE CHIARIMENTI

QUESITO N. 1

E’ previsto un formato vincolante per la relazione tecnica (es. formato A4, margini, intestazioni, intestazione anonima)?

R. Non è previsto alcun formato vincolante. I file dovranno essere in formato non editabile (es. pdf). L’intestazione dovrà essere anonima.

QUESITO N. 2

Per gli elaborati grafici, sono accettati in formato A3 o A4 o formati superiori, liberamente? Ci sono vincoli di supporto? Es. Forex, oppure carta? La relazione tecnica sugli arredi può essere presentata in forma aggregata per tipologia di stanza/uso (es. alloggio tipo), oppure è necessario un documento separato per ciascun immobile?

R. Il formato degli elaborati grafici è a libera scelta del concorrente, senza vincoli di supporto. La relazione tecnica può essere presentata in forma aggregata per tipologia di stanza o di alloggio purché si evinca che tutte le stanze/alloggi saranno arredati e allestiti secondo la tipologia indicata in sede di offerta.

QUESITO N. 3

I preventivi di arredi possono essere allegati tramite estratti da siti e-commerce professionali (con prezzo e data visibili) o devono essere richiesti in formato firmato a fornitori fisici?

R. I preventivi potranno essere allegati tramite estratti/prezziari da siti, cataloghi professionali a scelta del concorrente al fine di offrire un prezzo congruo per il computo metrico degli interventi sia riguardanti i lavori che gli arredi e attrezzature.

QUESITO N. 4

Esiste un formato vincolante il crono programma? Verificando il bando non esiste una determinazione della data di consegna e dei tempi di valutazione dell’amministrazione per il progetto esecutivo.

R. Il cronoprogramma dovrà essere di facile lettura e non soggetto a interpretazioni (es. diagramma di Gantt). Non avendo una data certa di consegna degli immobili, la settimana 1 inizierà alla consegna degli stessi.

QUESITO N. 5

Gli arredi presenti nell’immobile e negli impianti di cui si è potuto prendere visione, rimangono disponibili per l’utilizzo? L’eventuale smaltimento o spostamento è onere dell’appaltatore?

R. Sono a disposizione dell’aggiudicatario tutti gli arredi e attrezzature presenti all’interno del bar ristorante, come indicato nel quesito n.8.

QUESITO N. 6

Per il computo metrico dei lavori è necessario procedere con un computo dettagliato basato sui prezzi regionali, o data la natura preliminare della proposta, è sufficiente una stima dei costi?

R. In sede di offerta è sufficiente che sia presentata una stima dei costi purché ne sia dimostrata la congruità con preventivi come indicato nel quesito n.3, per quanto riguarda i lavori il computo dovrà essere redatto e firmato da un tecnico abilitato.

QUESITO N. 7

Quali lavori strutturali sono previsti sugli immobili, oltre il rifacimento della copertura? possibile ricevere gli elaborati grafici del progetto esecutivo dell'immobile 27E e 27B, in cui le altezze finali differiranno da quelle dello stato dei luoghi attuale?

R. I lavori strutturali da parte di questa Agenzia riguarderanno esclusivamente gli immobili 27B (piano primo) e 27E. Per l'immobile 27B è previsto solo il rifacimento della copertura. Per l'immobile 27E è previsto un recupero integrale del fabbricato. Gli elaborati grafici dei progetti esecutivi sono disponibili e scaricabili al link <https://drive.google.com/drive/folders/1bDD0fasbEsHtdRTpuzJPSxZa8cOhKR6G>.

QUESITO N. 8

E' possibile ricevere delle immagini fotografiche del ristorante, dato che non è stato possibile visionarlo? Gli arredi e le attrezzature presenti all'interno restano a disposizione della futura attività?

R. Le fotografie del locale ristorante sono disponibili e scaricabili al link <https://drive.google.com/drive/folders/1bDD0fasbEsHtdRTpuzJPSxZa8cOhKR6G>. Gli arredi e le attrezzature del ristorante restano a disposizione dell'attività, previa verifica da parte del locatario della loro funzionalità e conformità alle disposizioni di legge.

QUESITO N. 9

Riguardo l'immobile n.23, foglio 104, part 67, sub 1 con destinazione a uso locali commerciali, di servizio e bagni pubblici. All'interno dell'allegato "capitolato tecnico prestazionale", art.7 "obblighi dell'aggiudicatario" si specifica che, a discrezione del conduttore, potrà essere svolta un'attività di piccolo market per la vendita di prodotti alimentari e di consumo. Oltre a questa attività discrezionale e a quella obbligatoria dei bagni pubblici, è possibile sostituire in parte o totalmente il market con uno spazio adibito a palestra o mini spa di servizio all'albergo ma anche a fruitori esterni?

R. Altre attività non sono tassativamente escluse, salva la possibilità da parte della commissione di valutare con un maggior punteggio la realizzazione dell'attività espressamente indicata nel disciplinare in ragione del maggior interesse collettivo connesso alla presenza di una rivendita di materiale alimentare e di consumo nel Borgo.

QUESITO N. 10

Sempre relativamente all'immobile n.23, è possibile realizzare una nuova apertura con porta di ingresso sulla facciata sud (quella verso gli immobili 27D) per poter separare gli ingressi dei bagni pubblici da quelli della zona adibita a attività commerciale?

R. Sì, previa presentazione del progetto al SUAPE e autorizzazione degli enti competenti.

QUESITO N. 11

Viene richiesto di sistemare bagni e cucine esistenti, ma se il progetto ne prevede lo spostamento o la parziale modifica rispetto allo stato di fatto (peraltro obbligato per ottenere il miglior risultato possibile in termini di ospitalità), è consentito farlo mantenendo inalterato o migliorando il numero di bagni oggi presente? Essendo strettamente correlati i lavori obbligatori con quelli facoltativi nel progetto che vorremo presentare, come facciamo a indicare con layout e relazione il corretto svolgimento dei lavori obbligatori separatamente da quello dei lavori facoltativi? O possiamo presentare un unico layout e unica relazione e capitolato dove evidenziamo i lavori obbligatori rispetto ai facoltativi?

R. Il numero dei bagni dovrà essere uguale o superiore a quello esistente. A scelta del concorrente le cucine esistenti negli alloggi potranno essere sostituite da bagni. Al fine di dimostrare la realizzazione dei lavori obbligatori la somma di cucine + bagni dovrà essere invariata rispetto all'esistente. Qualora il concorrente volesse offrire dei lavori facoltativi oltre a quelli obbligatori, potrà presentare un unico progetto da cui si evinca chiaramente quali siano i lavori obbligatori e quali i facoltativi.

QUESITO N. 12

Al piano primo dell'immobile 27, foglio 104, part 69, sub 7 è presente una finestra murata. È possibile riaprirla allo scopo di garantire e ripristinare i rapporti aeroilluminanti della stanza li presente?

R. Eventuali interventi sui prospetti e le facciate dovranno essere comunque autorizzati dagli enti competenti, previa presentazione del progetto al SUAPE, come indicato nel quesito n.10.

QUESITO N. 13

Lungo la porzione di scogliera presente tra la spiaggia della foresteria e la scalinata esistente sotto la casa dell'artista Mereu, è possibile realizzare un collegamento flottante (tipo quello presente a Cala del Detenuto o Murichessa) completo di porzioni di piattaforme che consentano la presenza di zone prendisole, attrezzate all'evenienza anche con lettini, e con il necessario per garantire nuove discese a mare?

R. Lo specchio acqueo non è oggetto di questa procedura, potranno essere fatte delle proposte per quanto riguarda l'area demaniale purché questa rimanga fruibile al pubblico. Rimangono esclusi tutti gli interventi che prevedano usi esclusivi delle aree demaniali, della viabilità prospiciente i fabbricati, degli accessi al mare, nonché qualsiasi tipo di recinzioni o sistemi di chiusura.

QUESITO N. 14

Nell'articolo 5 del Disciplinare di Gara viene concesso massimo un anno per realizzare tutti i lavori facoltativi (e anche obbligatori se vengono migliorati o comunque condizionati dai lavori facoltativi). Non potendo conoscere le date precise di consegna e/o concessione definitiva degli immobili per l'inizio lavori, chiedo se il cronoprogramma può essere genericamente indicato sull'arco di 12 mesi, specificando mese per mese le lavorazioni e relative tempistiche. E' corretto?

R. Il cronoprogramma avrà come inizio la data di consegna degli immobili. Non essendo certa, potranno essere indicate delle tempistiche quali settimana 1, giorno 1, etc.

QUESITO N. 15

E' possibile ricevere le foto del ristorante non avendolo potuto vedere durante il sopralluogo?

R. Le foto del ristorante sono disponibili e scaricabili al link <https://drive.google.com/drive/folders/1bDD0fasbEsHtdRTpuzJPSxZa8cOhKR6G>.

QUESITO N. 16

E' possibile ricevere i dwg. degli immobili?

R. Il file dwg contenente le planimetrie degli immobili è disponibili e scaricabile al link <https://drive.google.com/drive/folders/1bDD0fasbEsHtdRTpuzJPSxZa8cOhKR6G>.