



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Servizio demanio e patrimonio di Cagliari

AVVISO PUBBLICO

Procedura comparativa ad evidenza pubblica per il rilascio della concessione demaniale marittima per la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva, del complesso immobiliare 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione

Premesso che:

- con deliberazione n. 12/17 del 6 marzo 2018, la Giunta regionale ha approvato l'atto di indirizzo relativo alla riqualificazione della pertinenza demaniale marittima denominata "ex Ospedale marino" ed ha dato mandato alla Direzione Generale degli Enti Locali e Finanze di avviare la procedura di gara per l'affidamento in concessione di tale compendio immobiliare per finalità turistico ricettive;
- in attuazione della predetta D.G.R. 12/17 del 06.03.2018, ed ai sensi dell'articolo 57-bis del decreto legislativo n. 42/2004, è stata richiesta l'autorizzazione alla concessione dell'immobile di proprietà del Demanio dello Stato "Ex Ospedale Marino, già colonia marina Dux", che la Commissione regionale per il patrimonio culturale della Sardegna ha rilasciato con Decreto n. 123 del 10.10.2018;
- successivamente il Consiglio comunale di Cagliari ha dato avvio all'iter di variante al piano urbanistico comunale finalizzata alla valorizzazione, tra gli altri, del compendio demaniale denominato "Ex Ospedale Marino" in località Lungomare Poetto (Quadro Normativo 14" Poetto, Capo Sant'Elia, Cala Mosca", Unità Cartografica 8 del PUC vigente) - Modifica degli articoli 29, 62, e 63 delle NTA del PUC;
- il Comune di Cagliari ha approvato definitivamente tale variante con Delibera C.C. n. 99 del 08.09.2020, e in data 13 gennaio 2021 con determinazione prot. n. 1532, repertorio n. 63 è stato approvato dalla Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia il parere di coerenza alla variante allo strumento urbanistico del comune di Cagliari.
- con determinazione del Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari n° 107 Prot. n. 1620 del 14 gennaio 2021 è stato indetto l'Avviso pubblico per la concessione demaniale marittima per la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva, del complesso immobiliare 'EX OSPEDALE MARINO', sito nel litorale di Cagliari Località Poetto, ai sensi dell'art. 36 del codice della navigazione

1. AMMINISTRAZIONE CONCEDENTE

Regione Autonoma della Sardegna – Assessorato degli Enti Locali, Finanze ed Urbanistica, Direzione generale enti locali e finanze, Servizio demanio e patrimonio di Cagliari - viale Trieste, 186, Cagliari.

Contatti

tel. +39 070 606 4090 - 4508; indirizzo mail eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it

posta certificata: eell.dempatr.ca@pec.regione.sardegna.it

sito ufficiale: www.regione.sardegna.it – sezione Servizi alle imprese alla voce “ Concessioni Demaniali”.

2. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Il responsabile del procedimento è il Direttore del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari.

3. OGGETTO E DURATA

La Concessione demaniale marittima riguarda le aree demaniali del compendio denominato ‘Ex ospedale marino già Colonia marina Dux’, di proprietà del demanio marittimo, e identificato al Nuovo Catasto Terreni del Comune Censuario di Cagliari alla Sezione A (Cagliari), Foglio 31, Mappali 1313, 1346, 1347, 1348, 1626, 1763/parte, 1758/parte.

Più in particolare l’area demaniale oggetto di concessione, meglio descritta nel capitolato prestazionale e meglio rappresentata nella planimetria **Allegato 1**, risulta suddivisa come segue:

| | | Foglio | mapp. | mq | Zona omogena PUC |
|---|-------------------------------------|--------|------------|-----------------|------------------------|
| 1 | ex ospedale marino 'ex Colonia Dux' | 31 | 1626 | 1189,00 | G sottozona G-OM |
| 2 | edificio ex pronto soccorso | 31 | 1763/parte | 631,00 | H zona di salvaguardia |
| 3 | edificio ex servizi ospedalieri | 31 | 1347 | 214,00 | H zona di salvaguardia |
| 4 | deposito liquidi infiammabili | 31 | 1346 | 8,00 | H zona di salvaguardia |
| 5 | area scoperta | 31 | 1348 | 93,00 | H zona di salvaguardia |
| 5 | area scoperta | 31 | 1758/parte | 1402,00 | H zona di salvaguardia |
| 5 | area scoperta | 31 | 1763/parte | 7697,00 | H zona di salvaguardia |
| 6 | Passerelle | 31 | 1763/parte | 240,00 | H zona di salvaguardia |
| 7 | servizi di spiaggia (lato mare) | 31 | 1763/parte | 1000,00 | H zona di salvaguardia |
| 8 | fabbricato demolito | 31 | 1313 | 14,00 | H zona di salvaguardia |
| | TOTALE | | | 12488,00 | |

La concessione ha come oggetto, per la sua intera durata:

- l’occupazione, la riqualificazione, valorizzazione e gestione in chiave turistico ricettiva delle aree demaniali e dei fabbricati ivi insistenti sopraelencati;
- lo svolgimento dei servizi necessari al funzionamento delle strutture in oggetto e di tutti quelli più precisamente riportati nell’allegato capitolato prestazionale che fanno parte integrante e sostanziale del presente avviso.

La concessione, ai sensi dell’art. 03, comma 4 bis, del D.L. n. 400/1993 e ss.mm.ii., è assentita per la durata di **n. 20 (venti) anni decorrenti dalla data di ottenimento del certificato di agibilità, utile per l’avvio effettivo dell’attività di gestione delle strutture e dei beni demaniali oggetto della concessione.**

L'aggiudicatario dovrà obbligatoriamente richiedere, entro 30 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'autorizzazione all'occupazione anticipata, che verrà concessa, al fine di predisporre le opere di messa in sicurezza e per le attività di rilievo indispensabili per la successiva progettazione.

La messa in sicurezza e custodia dell'intero compendio, area demaniale e complesso immobiliare, costituisce infatti obbligo immediatamente esecutivo in capo al concessionario (recinzione, interdizione, segnalazione di pericolo, vigilanza etc.): dell'esecuzione delle opere di messa in sicurezza deve essere data comunicazione all'Amministrazione concedente entro 60 giorni dal rilascio dell'anticipata occupazione.

Si precisa che i beni demaniali vengono concessi nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento della consegna, che verrà fatta nei modi e nelle forme descritte nel capitolato prestazionale, e che l'esecuzione degli interventi previsti nel successivo progetto, a cura e spese del concessionario senza alcun onere a carico dell'Amministrazione concedente né dell'Ente proprietario, è subordinato all'acquisizione, da parte del concessionario stesso ed a suo completo onere, spese e rischio, delle autorizzazioni, permessi, nulla osta etc. di competenza di altre Amministrazioni.

Non sono ammessi rimborsi per le spese sostenute per la partecipazione alla presente procedura.

Sono fatte salve le possibilità di revoca e di decadenza previste rispettivamente dagli artt. 42, comma 2 e 47 del Codice della Navigazione.

La scadenza della concessione è regolata dall'art. 49 del Codice della Navigazione e dall'art. 31 del Regolamento al codice della navigazione.

La concessione si estinguerà di diritto alla scadenza; laddove l'impianto normativo relativo alla durata massima delle concessioni risultasse modificato in corso di concessione si potranno valutare eventuali modifiche alla durata secondo le future previsioni normative.

Il titolo concessorio rilasciato non potrà essere rinnovato automaticamente.

4. PROCEDURA COMPARATIVA

La procedura comparativa si svolgerà nel rispetto dei principi generali di economicità, efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità, pubblicità, tutela dell'ambiente ed efficienza energetica.

5. CANONE

L'importo complessivo stimato della concessione riferito alla durata base prevista (n. 20 anni), al netto del periodo necessario per ottenere il certificato di agibilità delle strutture di cui al punto 3 precedente, ammonta ad euro 418.797,60 (euro quattrocentodiciottomilasettecentonovantasette/60). Il canone annuo di concessione è calcolato secondo lo schema di cui all'Allegato 2 (Schema di calcolo dei canoni demaniali), che ha tenuto conto delle ultime modifiche del calcolo dei canoni introdotte dalla Legge 13 ottobre 2020 , n. 126 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia), e dell'indice ISTAT aggiornato al 2020.

Il canone complessivo così calcolato pari ad euro 418.797,60 costituisce convenzionalmente il prezzo a base di gara.

Il canone così calcolato per l'anno 2021 è stimato in euro 20.939,88 (Euro ventimilanovecentotrentanove/88).

Il canone dovrà essere corrisposto annualmente, per tutta la durata della concessione, compreso il periodo di occupazione anticipata, aggiornato sulla base dell'indice ISTAT in aumento o in diminuzione, conformemente alla legge e alle circolari ministeriali.

La maggiorazione sul canone posto a base di gara, costituisce parametro di aggiudicazione della concessione oggetto della presente procedura.

L'importo del canone demaniale marittimo, calcolato come sopra, sarà quindi maggiorato dell'ammontare del rialzo offerto in sede di gara.

L'importo del rialzo offerto in valore assoluto, così come il canone demaniale marittimo, dovrà essere corrisposto annualmente, per tutta la durata della concessione, compreso il periodo di occupazione anticipata, ma a differenza del primo, non subirà modifiche di aggiornamenti ISTAT nel corso della concessione.

Pertanto l'importo annualmente dovuto dal concessionario si comporrà di una quota variabile (canone) e di una quota fissa (rialzo offerto); la partecipazione alla presente procedura costituisce accettazione di tale condizione.

Qualora la data di stipula dell'atto non corrisponda al 1° gennaio, il relativo canone, richiesto nel primo anno di concessione, sarà commisurato al periodo dalla data di stipula dell'atto sino al 31 dicembre.

Conseguentemente, il canone dell'ultimo anno di concessione, sarà commisurato al periodo dal 1 gennaio alla corrispondente data di scadenza del titolo.

In ogni caso il canone demaniale marittimo richiesto per il primo e l'ultimo anno di concessione non potrà essere inferiore al canone minimo previsto dall'art 9 del decreto interministeriale 19 luglio 1989 attuativo dell'art. 10 del decreto legge 3 marzo 1989, n. 77, e calcolato quanto stabilito dall'art. 100, comma 4, della Legge 13 ottobre 2020, n. 126 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104, recante misure urgenti per il sostegno e il rilancio dell'economia).

Il pagamento del canone demaniale marittimo a favore dello Stato sarà effettuato con apposito modello F24 elide.

Il pagamento della maggiorazione dell'offerta (rialzo) sarà effettuato a favore della Regione Autonoma della Sardegna, così come indicate nel capitolato prestazionale.

Sarà cura del Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari comunicare al concessionario eventuali modifiche alla modalità di pagamento dell'importo relativo.

In difetto del pagamento alle scadenze stabilite l'Amministrazione regionale potrà dichiarare la decadenza dalla concessione ai sensi dell'art. 47 del Codice della Navigazione.

Senza pregiudizio di tale facoltà il ritardo dei pagamenti darà luogo all'esazione degli interessi dovuti.

6. ALTRI OBBLIGHI DI NATURA ECONOMICA IN CAPO AL CONCESSIONARIO

Il Concessionario, sarà tenuto a rimborsare all'Amministrazione regionale le spese di pubblicazione sostenute per l'avvio della procedura.

7. DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE DEMANIALE

Per quanto concerne le modalità di esercizio della concessione demaniale marittima e gli obblighi del concessionario, si rimanda a quanto previsto nel "capitolato prestazionale" allegato al presente Avviso per farne parte integrante e sostanziale.

8. REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

8.1. Requisiti di ordine generale

Sono ammessi a partecipare alla procedura comparativa i soggetti che abbiano interesse che non si trovino in una delle cause di esclusione previste all'art. 80 del D.Lgs. n° 50/2016.

Per le imprese stabilite in altri Paesi membri dell'U.E. è ammessa la partecipazione nelle forme previste nei rispettivi Paesi.

E' altresì legittimato alla partecipazione alla procedura comparativa, l'ente locale in cui insiste territorialmente il compendio oggetto del presente avviso.

Gli offerenti dovranno indicare nella domanda la forma di partecipazione alla procedura comparativa.

Ciascun concorrente, a pena di esclusione, non può presentare più di un'offerta.

Potrà presenziare allo svolgimento delle sedute pubbliche il legale rappresentante di ciascun concorrente o suo delegato munito di apposita delega.

Non è ammessa la partecipazione di concorrenti che si trovino tra loro in una delle situazioni di controllo di cui all'articolo 2359 del codice civile. Saranno altresì esclusi dalla gara i concorrenti per i quali si accerti sulla base di univoci elementi che le relative offerte sono imputabili ad un unico centro decisionale, ovvero coinvolti in situazioni oggettive lesive della par condicio tra concorrenti e/o lesive della segretezza delle offerte.

- Applicazione di tutte le norme in materia di sicurezza di prevenzione, protezione, e sicurezza sul lavoro contenute nel D.Lgs. n. 81/2008;

- Applicazione integrale, nei confronti di tutti i lavoratori dipendenti impiegati nella gestione del bene demaniale, delle condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria;

8.2. Requisiti di idoneità professionale

Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la C.C.I.A.A. per attività attinenti il settore turistico-ricettivo ovvero attività similari (l'oggetto sociale risultante dal certificato di iscrizione C.C.I.A.A. dovrà espressamente riportare i riferimenti alle attività da svolgere nel servizio oggetto di gara), - ovvero iscrizione in analogo registro dello Stato di appartenenza - con indicazione di: 1) numero e data di iscrizione al Registro delle Imprese; 2) denominazione e forma giuridica; 3) indirizzo della sede legale; 4) oggetto sociale; 5) durata, se stabilita; 6) nominativo dei seguenti soggetti:

- in caso di impresa individuale, titolare e direttore tecnico;

- in caso di società in nome collettivo, soci 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, socio unico persona fisica, ovvero socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci;

Si specifica che devono essere indicati anche i soggetti cessati dalla carica nell'anno antecedente la data di pubblicazione dell'Avviso pubblico (dichiarazione da redigersi conformemente **all'Allegato A**).

In caso di soggetti non tenuti all'iscrizione al Registro delle Imprese, ciò dovrà essere espressamente attestato con una dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000, (redatta conformemente all'Allegato A) sottoscritta dal legale rappresentante, nella quale dovranno comunque essere forniti gli stessi elementi individuati ai precedenti punti 2), 3), 4) e 5) e 6), con indicazione dell'Albo o diverso Registro in cui l'operatore economico è eventualmente iscritto.

Per le Società Cooperative e per i Consorzi di Cooperative, è richiesta l'iscrizione presso l'Albo delle Società Cooperative ed i relativi estremi con indicazione del numero, della data di iscrizione e delle attività.

9. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA

9.1. Presentazione delle offerte

Per partecipare al presente Avviso i concorrenti dovranno aver effettuato, a pena di esclusione, un sopralluogo per prendere visione dello stato dei luoghi, presso il compendio ex Ospedale Marino, congiuntamente all'Amministrazione concedente, alla quale dovrà essere inoltrata apposita richiesta in tal senso con un anticipo di 3 (tre) giorni, agli indirizzi mail o PEC indicati al successivo punto 16.

Per partecipare al presente Avviso i concorrenti dovranno far pervenire, a pena di esclusione all'ufficio protocollo dell'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione generale degli Enti Locali e Finanze – Servizio Demanio e Patrimonio- viale Trieste 186 - 09123 Cagliari-- **entro e non oltre le ore 13:00 del giorno 19/04/2021** la domanda di partecipazione in apposito plico in uno dei seguenti modi:

- a) mediante consegna a mano;
- b) con raccomandata A.R. a mezzo di servizio postale;
- c) a mezzo di agenzia di recapito autorizzata, con ricevuta di ritorno.

Non saranno prese in considerazione le domande di partecipazione che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spedite prima del termine di scadenza sopra indicato.

In ogni caso, farà fede come data di arrivo esclusivamente il timbro dell'ufficio protocollo. Resta inteso che il recapito del plico rimane ad esclusivo rischio del mittente ove, per qualsiasi motivo, il plico stesso non giungesse a destinazione in tempo utile.

La documentazione richiesta per partecipare alla presente procedura comparativa deve essere redatta in lingua italiana.

Il plico esterno, a pena di esclusione, dovrà essere chiuso e adeguatamente sigillato, al fine di garantire l'integrità dello stesso, e dovrà riportare in modo ben visibile l'indicazione del partecipante (specificare la forma giuridica e se si tratta di RTI o di Consorzio o di GEIE), del recapito postale e la seguente dicitura "CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA DELL'EX OSPEDALE MARINO".

N.B. All'esterno della busta dovranno essere altresì indicati in modo chiaro il nome della concorrente e l'indirizzo PEC.

All'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, due buste, contraddistinte rispettivamente con le seguenti diciture:

Busta "A" – Documentazione amministrativa

Busta "B" – Offerta economica

9.2. Busta “A” – Documentazione amministrativa

La “Busta A”, sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno il mittente e la dicitura “BUSTA A – DOCUMENTAZIONE-e dovrà contenere a pena di esclusione:

1. **Domanda di partecipazione, da redigersi utilizzando preferibilmente lo schema allegato al presente Avviso (Allegato A)**, sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, con allegata copia fotostatica di un documento di identità del sottoscrittore. La domanda può essere sottoscritta anche dal procuratore del legale rappresentante avente i poteri necessari per impegnare il concorrente nella presente procedura. Ogni domanda potrà essere relativa all'area demaniale individuata e, a pena di esclusione, dovrà avere ad oggetto l'intera area. Non sono ammesse domande per porzioni di area demaniale.

2. **Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000** concernente il possesso dei requisiti di partecipazione di cui al precedente punto 8, redatta conformemente e contenente le dichiarazioni di cui **all'allegato A** al presente Avviso. Nella dichiarazione sostitutiva, dovrà altresì essere dichiarato:

2.1. di accettare tutte le condizioni e prescrizioni, senza eccezione e riserva alcuna, contenute nel presente Avviso e nel capitolato prestazionale, dello schema di calcolo dei canoni demaniali marittimi, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti o che saranno emanati nel corso della concessione del bene in oggetto;

2.2. di aver preso visione dello stato del bene oggetto della presente concessione, e quindi di avere preso conoscenza delle condizioni locali, nonché di tutte le circostanze generali e particolari che possono influire sulla concessione stessa e di averle ritenute tali da consentire l'offerta.

2.3. di impegnarsi, in caso di aggiudicazione, a garanzia dell'adempimento degli obblighi di cui alla concessione, compreso il regolare versamento del canone, a costituire una cauzione prestata nei modi di legge secondo le modalità di costituzione indicate nel capitolato prestazionale allegato al presente avviso e che farà parte integrante dell'atto di concessione;

2.4. che negli ultimi 5 anni non è incorso in procedura di decadenza da una concessione demaniale per mancato utilizzo del bene o per mancato adempimento degli obblighi sanciti nell'atto di concessione;

Le dichiarazioni di cui all'Allegato A, a pena di esclusione, devono essere rese e sottoscritte dal legale rappresentante dell'offerente o da procuratore autorizzato ai sensi di legge.

3. **Dichiarazioni personali rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000**, concernenti i requisiti di cui al precedente punto 8, di cui all'art. 32 quater del codice penale (casi nei quali alla condanna consegue la incapacità di contrattare con la pubblica amministrazione), e la dichiarazione concernente l'inesistenza di alcuna misura di prevenzione della sorveglianza di cui all'art. 6 del D.Lgs 159/2011 redatte conformemente all'Allegato B dell'Avviso pubblico;

Le dichiarazioni di cui **all'Allegato B**, dovranno essere rese e sottoscritte dai soggetti di seguito indicati:

- nel caso di impresa individuale: dal titolare e da tutti i direttori tecnici;
- nel caso di società in nome collettivo: da tutti i soci e da tutti i direttori tecnici;
- nel caso di società in accomandita semplice: da tutti i soci accomandatari e da tutti i direttori tecnici;
- nel caso di ogni altro tipo di società: da tutti gli amministratori muniti di poteri di rappresentanza e da tutti i direttori tecnici, o il socio unico persona fisica, ovvero il socio di maggioranza in caso di società con meno di quattro soci.

A pena di esclusione le dichiarazioni di cui all'**Allegato B** devono essere rese, nel caso di RTI o consorzio ordinario costituito o costituendo, da parte dei medesimi soggetti sopraelencati che figurano nella compagine di ciascuno dei membri del RTI o consorzio ordinario. A pena di esclusione, per i consorzi fra società cooperative, e i consorzi stabili, costituiti anche in forma di società consortili, tra imprenditori individuali, società commerciali, le dichiarazioni di cui **all'Allegato B** devono essere rese da parte dei medesimi soggetti del consorzio e delle consorziate indicate quali partecipanti alla procedura.

- Soggetti Cessati - I soggetti dell'elenco di cui sopra che siano cessati dalle cariche societarie nell'anno antecedente la pubblicazione del presente avviso, a pena di esclusione, devono rendere e sottoscrivere la dichiarazione conformemente all'Allegato B1.

Il dichiarante, nelle dichiarazioni di cui agli Allegati B e B1, dovrà indicare, a pena di esclusione, ogni eventuale sentenza di condanna passata in giudicato, decreto penale di condanna divenuto irrevocabile o sentenza di applicazione della pena su richiesta ai sensi dell'art. 444 c.p.p., anche nel caso in cui sia intervenuto il beneficio della non menzione.

4. Attestazione versamento spese istruttorie di euro 155,00, eseguito nelle forme di cui al succ. punto. 13.
5. Certificato di presa visione da parte del concorrente rilasciato dall'amministrazione, circa l'effettuazione del sopralluogo presso le strutture e le aree demaniali interessate, con proprio personale, entro i termini di presentazione della documentazione di gara e dell'offerta, secondo le modalità sopraindicate.
6. pena l'esclusione, **garanzia provvisoria pari al 2 per cento del canone base annuo pari a 420,00 euro** indicato nel presente avviso, sotto forma di cauzione o di fideiussione.
 - 6.1. La garanzia fideiussoria può essere rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all' articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385 , che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa.
 - 6.2. La garanzia deve prevedere espressamente **la rinuncia al beneficio della preventiva escussione** del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, secondo comma, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta dell'Amministrazione Regionale.
 - 6.3. La garanzia deve avere efficacia per almeno **centottanta giorni** dalla data di presentazione dell'offerta.

6.4. L'Amministrazione Regionale, nell'atto con cui comunica l'aggiudicazione ai non aggiudicatari, provvede contestualmente, nei loro confronti, allo **svincolo della garanzia provvisoria**, tempestivamente e comunque entro un termine non superiore a trenta giorni dall'aggiudicazione, anche quando non sia ancora intervenuta l'aggiudicazione definitiva della procedura comparativa.

Le istanze e le dichiarazioni contenute nella **busta A**, a pena di esclusione, devono recare in allegato copia fotostatica, fronte-retro, di un documento di riconoscimento del sottoscrittore in corso di validità, intendendosi per "documento di riconoscimento" la carta di identità o un documento ad essa equipollente ai sensi dell'art. 35 del D.P.R. n. 445/2000. Si precisa che la copia fotostatica del documento di identità del sottoscrittore è valida per autenticare ogni sottoscrizione rilasciata dal medesimo firmatario e contenuta all'interno dell'intero plico.

N.B. Nei casi di sottoscrizione da parte di procuratore dovrà essere allegato l'originale o la copia conforme della procura, in corso di validità, da cui si evincono i poteri di rappresentanza in capo al sottoscrittore e la copia fotostatica di un documento di identità del procuratore

Nel caso di RTI o Consorzio nella busta A dovrà essere inserito:

- a) se già costituiti, originale o copia conforme dell'atto di conferimento del mandato collettivo speciale con rappresentanza o atto costitutivo dello stesso;
- b) se non ancora costituiti, dichiarazione di impegno dei legali rappresentanti dei singoli operatori economici in caso di aggiudicazione a costituire il RTI o Consorzio mediante conferimento di mandato collettivo speciale con rappresentanza ad uno di essi, qualificato come mandatario, o mediante apposito atto costitutivo.

9.3 Busta "B" Offerta economica

La "Busta B", sigillata e controfirmata sui lembi di chiusura, dovrà riportare all'esterno il mittente e la dicitura "BUSTA B – OFFERTA ECONOMICA - e dovrà contenere a pena di esclusione:

- a) **l'offerta economica**, redatta preferibilmente secondo lo schema allegato (**allegato "C"**), che deve essere espressa attraverso l'indicazione della maggiorazione offerta formulata tramite rialzo sul canone posto a base di gara per l'intero periodo, che è pari a euro 418.797,60 (euro quattrocentodiciottomilasettecentonovantasette/60). **E' richiesta l'apposizione della marca da bollo nell'offerta economica secondo l'importo previsto per legge.**

- b) **Piano economico – finanziario**

Il piano dovrà specificare:

- a) l'elenco dettagliato degli investimenti previsti per il programma degli interventi e degli adempimenti che si propone di attuare, compreso il piano delle manutenzioni;
- b) con riferimento a tutta la durata dei 20 anni di esercizio della concessione: costi di gestione previsti;
- c) descrizione della capacità economica e finanziaria del soggetto proponente;
- d) modalità di copertura finanziaria degli investimenti previsti.

L'offerta non potrà presentare correzioni, se non espressamente confermate e sottoscritte e dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente, pena l'esclusione dalla procedura comparativa, ed in particolare:

- dal legale rappresentante della società, della cooperativa o del consorzio, se partecipante singolarmente;
- dal legale rappresentante della mandataria del Raggruppamento Temporaneo di Impresa o del GEIE, già costituiti, o del Consorzio;
- da tutti i partecipanti, in caso di R.T.I. o GEIE non ancora costituiti.

N.B. Nei casi di sottoscrizione da parte di procuratore dovrà essere allegata, l'originale o la copia conforme della procura, in corso di validità, da cui si evincono i poteri di rappresentanza in capo al sottoscrittore.

Fatti salvi i casi di soccorso istruttorio previsti al punto 10, **saranno esclusi dalla procedura comparativa i concorrenti che presentino:**

- offerte nelle quali si sollevano eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni specificate nel presente avviso, nel disciplinare e negli altri allegati;
- offerte che sono sottoposte a condizione;
- offerte che sostituiscono, modificano e /o integrano le condizioni previste nel presente Avviso;

Si precisa che l'Amministrazione si riserva il diritto di:

- sospendere e/o annullare e/o revocare in qualsiasi momento la presente procedura comparativa, o di non procedere all'aggiudicazione; in tal caso non sarà riconosciuto alcun indennizzo ai partecipanti;
- non stipulare motivatamente la concessione anche qualora sia già intervenuta l'aggiudicazione definitiva, escludendosi in ogni caso qualunque forma di responsabilità precontrattuale dell'Amministrazione.

10. Soccorso istruttorio

Possono essere sanate, attraverso la procedura del soccorso istruttorio, le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda, con esclusione di quelle afferenti l'offerta economica. In particolare, possono essere sanate, la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale di quanto contenuto nella busta Amministrativa. Costituiscono irregolarità essenziali non sanabili le carenze della documentazione che non consentono l'individuazione del contenuto o del soggetto responsabile della stessa.

L'Amministrazione assegnerà all'impresa concorrente un termine, non superiore a 10 giorni, perché siano rese, integrate o regolarizzate le dichiarazioni suddette, indicandone il contenuto ed i soggetti che le devono rendere. Nel caso di inutile decorso del termine di cui sopra, la stazione appaltante procederà alla esclusione dalla gara dell'impresa concorrente.

11. MODALITA' E PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE.

11.1 Criterio di aggiudicazione

La procedura sarà aggiudicata secondo il **criterio del maggior rialzo sul canone posto a base di gara (418.797,60 (euro quattrocentodiciottomilasettecentonovantasette/60).**

11.2 Commissione

La Commissione di valutazione delle domande pervenute è nominata, dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle stesse, dal Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari.

La Commissione è composta da un numero dispari di componenti in numero minimo di tre, con competenze adeguate in riferimento alla procedura.

Si applicano ai commissari le cause di astensione previste dall'art. 51 cod. proc. civile. Tutte le operazioni eseguite dalla Commissione verranno descritte da apposito verbale.

11.2 Procedura di aggiudicazione

In SEDUTA PUBBLICA la Commissione procederà:

- a) a verificare la correttezza formale dei plichi pervenuti e, in caso negativo, all'esclusione degli stessi;
- b) all'apertura dei plichi regolari, al fine di verificare la regolarità della documentazione amministrativa contenuta nella Busta "A" di cui al punto 9.2 del presente Avviso pubblico e valutare la sussistenza dei requisiti minimi richiesti, nonché a riscontrare la presenza della Busta "B" di cui al punto 9.3;
- c) all'ammissione dei concorrenti che abbiano prodotto regolare documentazione amministrativa, completa di quanto richiesto dal presente Avviso, o in caso negativo all'esclusione degli stessi;
- d) all'apertura e alla lettura dell'offerta economica contenuta nella BUSTA B..

La Commissione provvederà a formare la graduatoria provvisoria delle offerte, nonché a trasmettere gli atti e i verbali all'Amministrazione.

Nel caso in cui due o più concorrenti raggiungano lo stesso rialzo si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

Si procederà all'aggiudicazione provvisoria anche in caso di unica offerta, purché valida. Nel caso di una sola domanda, si procederà all'aggiudicazione previa verifica della conformità dell'offerta presentata alle prescrizioni stabilite per l'affidamento, e previo accertamento del possesso dei requisiti prescritti dal presente Avviso.

L'Amministrazione concedente si riserva la facoltà di sospendere la procedura, come pure di annullare la stessa o di non procedere all'aggiudicazione o di non addivenire alla concessione con il concorrente risultato vincitore, con provvedimento motivato senza che i concorrenti possano vantare pretese.

L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata dal Direttore del Servizio demanio e patrimonio di Cagliari e sarà comunicata ad ogni soggetto partecipante alla procedura comparativa. L'aggiudicazione definitiva non equivale per l'Amministrazione concedente, ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicatario avrà facoltà di svincolarsi dalla propria offerta decorsi 180 giorni dal termine di scadenza per la presentazione delle offerte, qualora non si sia ancora provveduto all'approvazione definitiva dell'aggiudicazione.

L'aggiudicazione definitiva diverrà efficace alla verifica dei requisiti prescritti nei confronti dell'aggiudicatario, ed alla valutazione della congruità del piano economico finanziario.

Le formalità relative alla pubblicazione dell'istanza ai sensi dell'art. 18 regolamento di esecuzione del CdN si intendono assolte con la pubblicazione del presente Avviso.

12. Seduta apertura offerte

La seduta pubblica di apertura avrà luogo presso l'Assessorato Enti Locali, Finanze ed Urbanistica – Direzione generale degli Enti Locali e Finanze – Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari- viale Trieste 186

- 09123 Cagliari - il giorno **21/04/2021, alle ore 11:00** e vi potranno partecipare i legali rappresentanti degli operatori economici interessati oppure persone munite di specifica delega, loro conferita da suddetti legali rappresentanti. Le operazioni di gara potranno essere aggiornate ad altra ora o ai giorni successivi.

L'eventuale spostamento della data sopra stabilita sarà comunicata ai concorrenti esclusivamente a mezzo posta elettronica certificata, almeno un giorno prima della data fissata.

13. Spese istruttorie

E' richiesto, a pena di esclusione, un contributo per le spese istruttorie di € 155,00 (euro centocinquantacinque/00) ex art. 11 del Regolamento C.d.N., eseguito secondo le seguenti modalità:

- mediante l'utilizzo del portale pagoPA nel sito web <https://pagamenti.regione.sardegna.it/>, ovvero
- mediante versamento bonifico bancario sul conto corrente acceso presso Banco di Sardegna S.p.a. – Tesoreria regionale, intestato a Regione Autonoma della Sardegna il cui codice IBAN è: : IT/28/I/01015/ 04801/000070673111 per i bonifici da banche estere dovrà essere indicato il codice **BIC SWIFT: BPMOIT22**, indicando quale causale "Capitolo EC343.107 - C.d.R. 00.04.01.03 spese istruttorie 'Ex Ospedale Marino"

Le somme versate a titolo di contributo spese istruttorie verranno definitivamente acquisite all'erario regionale e non saranno in alcun caso restituite.

14. OBBLIGHI DEL CONCESSIONARIO E DISCIPLINA DELLA CONCESSIONE

Per quanto concerne gli obblighi del concessionario e le modalità di esercizio della concessione si rimanda a quanto previsto nell'elaborato "capitolato prestazionale", allegato al presente Avviso per farne parte integrante e sostanziale.

15. INFORMATIVA GENERALE - GDPR UE 2016/679 - REGOLAMENTO GENERALE SULLA PROTEZIONE DEI DATI

Si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara cui si riferisce la presente Lettera di invito, e potranno essere resi noti solo a coloro che ne avranno diritto ai sensi del GDPR. UE 2016/679. Per quanto concerne i dati giudiziari, le dichiarazioni sostitutive di cui al D.P.R. 445/2000, fornite dai concorrenti in sede di procedura comparativa, saranno oggetto di verifica .

Le modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti di cui alla presente procedura sono regolati dalle norme generali vigenti in materia (Legge n. 241/1990; L.R. 22 agosto 1990, n. 40, DLgs. 33/2013).

16. CHIARIMENTI

Eventuali chiarimenti e/o ulteriori informazioni legati alla procedura possono essere richiesti per posta elettronica all'indirizzo: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it o all'indirizzo PEC:

eell.dempatr.ca@pec.regione.sardegna.it facendo esplicito riferimento all'oggetto della procedura entro e non oltre il **09/04/2021**.

Le risposte ai chiarimenti saranno fornite e pubblicate sul sito www.regione.sardegna - Sezione Servizi alle imprese alla voce Concessioni demaniali parte delle FAQ.

17. RICORSI

Avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale, entro i termini di legge, o in alternativa il ricorso straordinario al Capo dello Stato, entro i termini di legge.

18. ALLEGATI

Fanno parte integrante e sostanziale del presente Avviso:

- gli allegati: A, B, B1, C;
- Allegato 1a: Planimetria delle aree demaniali marittime relative al compendio 'Ex Ospedale Marino', oggetto della presente concessione.
- Allegato 1b: Planimetria su base catastale delle aree demaniali marittime relative al compendio 'Ex Ospedale Marino', oggetto della presente concessione.
- Allegato 1c: Planimetria su base foto aeree delle aree demaniali marittime relative al compendio 'Ex Ospedale Marino', oggetto della presente concessione.
- Allegato 1d: Stralcio SID
- Allegato 1e: fabbricato ex ospedale Marino (ex colonia Marina Dux) – Piante e prospetti
- Allegato 1f: fabbricato ex pronto soccorso – Piante e prospetti
- Allegato 1g: fabbricato ex servizi ospedalieri – Piante e prospetti
- Allegato 2: Schema di calcolo dei canoni demaniali
- Allegato 3: Capitolato prestazionale
- Allegato 4) Decreto del Ministero Beni e Attività Culturali – direzione regionale – n. 85 del 19.09.2007, di dichiarazione di vincolo del bene ex colonia marina Dux;
- Allegato 5) Relazione di sopralluogo del Ministero Beni e Attività Culturali – direzione regionale – prot. 24287 del 24.11.2017;
- Allegato 6) Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Cagliari, acquisito al prot. n. 39382 del 26.11.2020.

19. RICHIAMI E RIFERIMENTI DI LEGGE

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso pubblico e agli allegati allo stesso, si fa espresso riferimento alle vigenti disposizioni legislative e regolamentari e, comunque, obbligatorie, che disciplinano la materia.

Il presente Avviso è pubblicato per estratto nella Gazzetta Ufficiale della Comunità europea, nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana, in un quotidiano a tiratura nazionale e in un quotidiano a tiratura regionale.

Il presente Avviso è pubblicato per estratto sul Buras ed è reso disponibile sul sito web istituzionale della Regione Autonoma della Sardegna ed è inviato al Comune di Cagliari per la pubblicazione sul proprio sito web istituzionale e per l'affissione all'Albo pretorio.

Il Direttore del Servizio

F.to dott. Giovanni Serra

(art. 30, c. 4 LR 31/98)