



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

# AD EVIDENZA PROCEDURA PUBBLICA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI UN IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLA REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA IN GESTIONE ALL'AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE DA DESTINARE A CENTRO PER LO SVOLGIMENTO DI ATTIVITÀ SUBACQUEE

## AVVISO PUBBLICO

### **Art. 1 Oggetto e finalità della concessione**

L'affidamento ha per oggetto la concessione di beni immobili strumentali alla gestione di un centro per lo svolgimento di attività subacquee, da insediare in località Cala d'Oliva nell'Isola dell'Asinara – Comune di Porto Torres.

Gli immobili strumentali all'espletamento delle attività sono individuati nell'allegata planimetria ed indicati come segue:

- Locale 1 della superficie lorda di mq 10 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 2 della superficie lorda di mq 44 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 3 della superficie lorda di mq 28 da destinare a locale di servizio del centro;
- Locale 4 della superficie lorda di mq 81 da destinare ad abitazione per il personale del centro.

L'insediamento di un centro per lo svolgimento di attività subacquee e di attività ad esse connesse, è finalizzato:

- alla promozione di attività di educazione ambientale rispetto all'ecosistema marino dell'Asinara, con l'obiettivo di sensibilizzare i ragazzi ai concetti di salvaguardia e valorizzazione delle risorse marine;
- alla promozione di attività di scoperta del patrimonio archeologico subacqueo presente nell'area marina protetta nel rispetto delle regole definite dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici per le province di Sassari e Nuoro;
- alla informazione, orientamento e responsabilizzazione dei visitatori in merito alle opportunità di fruizione e alle corrette modalità di utilizzo dell'ambiente marino e dell'intero territorio dell'Isola;
- alla promozione della parte terrestre dell'Isola nell'ottica di rafforzare la politica di valorizzazione del patrimonio regionale perseguita dall'Agenzia Conservatoria delle Coste in collaborazione con l'Ente Parco Nazionale dell'Asinara, anche al fine di favorire iniziative imprenditoriali.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

## **Art. 2 Soggetti ammessi a partecipare**

Possono partecipare alla presente procedura ad evidenza pubblica:

- le imprese individuali, le società commerciali, le società cooperative, i consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, i consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c.;
- i consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577;
- i consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443 e s.m.i.;
- i consorzi stabili;
- i raggruppamenti temporanei costituiti o costituendi tra i soggetti sopra individuati;
- gli enti di promozione sportiva, società sportive dilettantistiche, associazioni sportive dilettantistiche.

I soggetti concorrenti non potranno partecipare alla procedura in più di un raggruppamento temporaneo o consorzio ordinario.

Il soggetto concorrente che partecipa alla procedura in raggruppamento o consorzio ordinario di concorrenti non può partecipare anche in forma individuale.

## **Art. 3 Requisiti di partecipazione**

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura ad evidenza pubblica dovranno essere in possesso dei requisiti di seguito elencati:

- non essere stato condannato con sentenza passata in giudicato o non essere stato destinatario di decreto penale di condanna divenuto irrevocabile per reati gravi in danno dello Stato o della comunità, che incidono sulla moralità professionale;
- non avere a carico procedimenti ostativi alla stipula di contratti con la P. A.;
- non avere procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, o di una misura che determini una delle cause;
- non aver commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse e dei contributi previdenziali;
- essere in regola con le norme della legge n. 68/99 in materia di inserimento al lavoro dei disabili o, in alternativa, non essere soggetti alle norme di cui alla legge n. 68/99 in materia di inserimento al lavoro dei disabili;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- non aver commesso gravi infrazioni debitamente accertate alle norme in materia di salute e sicurezza sul lavoro nonché agli obblighi in materia ambientale e sociale stabilite dalla normativa nazionale, europea e internazionale;
- insussistenza dello stato di morosità nonché di contenziosi in corso nei confronti dell'Amministrazione regionale;
- non aver concluso nell'ultimo triennio contratti di lavoro subordinato o autonomo e, comunque, non aver attribuito incarichi a ex dipendenti dell'Amministrazione regionale che abbiano esercitato poteri autoritativi e negoziali per conto della Regione nei loro confronti per il triennio antecedente alla cessazione del loro rapporto di lavoro con l'Amministrazione regionale, nel rispetto del contenuto dell'articolo 53, comma 16-ter, del D.lgs. del 2001, n. 165;
- assenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto previste dall'articolo 67 del decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, o tentativi di infiltrazione mafiosa di cui all'articolo 84, comma 4, del medesimo decreto;
- non trovarsi in stato di liquidazione giudiziale, di liquidazione coatta, di concordato preventivo ovvero di non avere in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni;
- aver gestito centri per attività subacquee per almeno tre anni, maturati precedentemente alla pubblicazione del presente Avviso;
- essere iscritto nell'apposito elenco regionale di cui all'art. 6, comma 3, della Legge Regionale 26 febbraio 1999, n. 9 e ss.mm.ii.. Per gli operatori residenti in altre regioni è richiesta l'analoga abilitazione eventualmente prevista dalle vigenti norme di riferimento.

La mancanza anche di un solo requisito tra quelli sopra elencati comporterà l'esclusione dalla procedura.

#### **Art. 4 Sopralluogo**

I soggetti interessati a partecipare alla procedura devono effettuare, a propria cura e spese, anche tramite propri incaricati, un sopralluogo presso gli immobili oggetto di concessione. La visita e l'accesso agli immobili deve essere concordato e autorizzato dall'Agenzia Conservatoria delle Coste. L'avvenuto sopralluogo dovrà essere autocertificato attraverso il modulo allegato al presente Avviso (All.3) .

#### **Art. 5 Durata della concessione**

La concessione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrenti dalla data di sottoscrizione del contratto.

La concessione è rinnovabile per ugual periodo e per una sola volta, previa rideterminazione del canone e verifica:

- a) del comportamento tenuto dal concessionario relativamente all'esatto adempimento degli obblighi contrattuali, incluso quello del regolare pagamento del canone e l'effettuazione delle opere di manutenzione previste;



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- b) dell'inesistenza di domande di altri soggetti pubblici o privati interessati alla concessione;
- c) della possibilità concreta di una più proficua valorizzazione dell'immobile.

#### **Art. 6 Canone della concessione**

Il canone annuo di concessione, determinato sulla base delle quotazioni dei beni di caratteristiche analoghe del comune in cui sono localizzati gli immobili e sulla base della zona territoriale omogenea (zona OMI), è stimato in € 12.0000 (dodicimila\00).

Il canone annuo di concessione degli immobili sul quale i concorrenti dovranno offrire un importo superiore è di € 12.000

#### **Art. 7 Termini e modalità di presentazione dell'offerta**

I soggetti interessati a partecipare alla presente procedura dovranno far pervenire la documentazione richiesta in un plico sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, entro e non oltre le ore 12:00 del 15.04.2024 a pena di esclusione.

Il plico dovrà essere trasmesso all'Agenzia Conservatoria delle Coste via Mameli n. 96 09121- Cagliari, con raccomandata A/R del servizio postale oppure tramite agenzia di recapito autorizzata oppure consegnato a mano.

Farà fede il timbro della data di ricevuta e dell'ora apposta dall'Ufficio ricevente sul plico consegnato.

Sul plico dovrà essere riportata la seguente dicitura: "Avviso per l'affidamento in concessione immobile per attività subacquea" e dovranno essere riportati i seguenti contatti del concorrente:

- denominazione o ragione sociale, indirizzo, numero di telefono, indirizzo PEC.

In caso di raggruppamento, sul plico dovranno essere specificati la denominazione/ragione sociale di tutti i componenti e, relativamente al capogruppo, dovranno essere forniti tutti i contatti sopra richiesti.

In tal caso tutte le comunicazioni relative alla presente procedura saranno inviate esclusivamente al capogruppo.

#### **Art. 8 Contenuto del plico**

Ogni plico dovrà contenere tre buste:

**A – Busta Amministrativa**

**B – Busta Tecnica**

**C – Busta Economica**

##### **8.1 Contenuto della Busta Amministrativa (A)**



Nella **Busta Amministrativa (A)** dovrà essere inserita, a pena di esclusione, la seguente documentazione

1. **Domanda di partecipazione - All. 1**
2. **Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 46 e 47 del d.p.r. 28/12/00, n. 445) dei requisiti di partecipazione - All. 2**
3. **Dichiarazione di presa visione dei luoghi - All. 3**
4. **Informativa sul trattamento dati personali - All.4**
5. **Copia scansionata del Mod. F24 che attesti l'avvenuto versamento dell'imposta di bollo pari a € 16,00.**

La Domanda di partecipazione (All.1), la Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 46 e 47 del d.p.r. 28/12/00, n. 445) dei requisiti di partecipazione (All.2) e la Dichiarazione di presa visione dei luoghi (All.3), devono essere redatte utilizzando i rispettivi modelli allegati al presente Avviso.

**La suddetta documentazione dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto che ha il potere giuridico di impegnare il concorrente;** nel caso in cui il sottoscrittore sia un procuratore, dovrà essere prodotta copia dell'atto di procura.

L'informativa sul trattamento dei dati personali dovrà essere sottoscritta digitalmente per presa visione dal legale rappresentante o da altro soggetto avente i poteri necessari per impegnare l'operatore economico nella presente procedura.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in lingua italiana.

Per favorire la massima partecipazione alla procedura, gli atti e i documenti da inserire nella busta A potranno essere oggetto di richiesta di chiarimenti ed integrazioni, da fornire entro il termine perentorio (non superiore a dieci giorni), che sarà a tal fine assegnato.

#### **8.1.1 Indicazioni per i Raggruppamenti Temporanei di Imprese (RTI) e i Consorzi ordinari**

Domanda di partecipazione, (All.1): in caso di RTI/consorzio già costituito, dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa mandataria; in caso di RTI/consorzio costituendo, dovrà essere firmata digitalmente dal legale rappresentante di ciascuna impresa;

Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 46 e 47 del d.p.r. 28/12/00, n. 445) dei requisiti di partecipazione (All.2) deve essere presentata da ciascun componente il RTI o il Consorzio e sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto avente i poteri necessari per impegnare l'impresa nella presente procedura;

L'informativa sul trattamento dei dati personali (All.4) dovrà essere sottoscritta digitalmente per presa visione. In caso di RTI/consorzio già costituito, dovrà essere firmato digitalmente dal legale rappresentante dell'impresa mandataria; in caso di RTI/consorzio costituendo, dovrà essere firmato digitalmente dal legale rappresentante di ciascun'impresa;

La dichiarazione di presa visione dei luoghi (All.3) in caso di RTI/consorzio costituendo potrà essere presentato da un solo componente.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Inoltre, nella Busta A “BUSTA AMMINISTRATIVA” oltre a quanto indicato nel punto 9.1 dovrà essere inserito:

- in caso di RT o Consorzio costituito: l'atto costitutivo contenente il mandato collettivo speciale con rappresentanza conferito dai mandanti al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti;
- in caso di RT o Consorzio costituendo: la domanda di partecipazione (Allegato 1) contiene l'impegno, in caso di aggiudicazione della concessione, a conferire mandato collettivo speciale con rappresentanza al soggetto designato capogruppo, il quale stipulerà l'atto in nome e per conto proprio e dei componenti mandanti.

**8.1.2 Indicazioni per i consorzi tra società cooperative e consorzio stabile che non partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione (All.1) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 46 e 47 del d.p.r. 28/12/00, n. 445) dei requisiti di partecipazione (All.2) dovrà essere presentata sia dal consorzio che dai consorziati per i quali lo stesso concorre;
- la dichiarazione di presa visione dei luoghi (All.3) potrà essere presentato dal consorzio, ovvero da uno dei consorziati per i quali il consorzio concorre.

**8.1.3 Indicazioni per il consorzio stabile che partecipa in proprio:**

- la domanda di partecipazione (All.1) dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante del consorzio;
- la dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 46 e 47 del d.p.r. 28/12/00, n. 445) dei requisiti di partecipazione (All.2) dovrà essere presentata dal consorzio;
- la dichiarazione di presa visione dei luoghi (All.3) dovrà essere presentata dal consorzio.

**8.2 Contenuto della Busta Tecnica (B)**

L'offerta tecnica dovrà contenere:

1. una relazione descrittiva dell'organigramma aziendale previsto per la gestione dell'attività nel suo complesso;
2. un piano di marketing che illustri le azioni di promozione dell'attività del centro di attività subacquee e i canali di comunicazione ritenuti più opportuni. Il piano dovrà avere il seguente contenuto minimo:



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- l'indicazione della politica di marketing con la quale si intendono promuovere le iniziative da realizzare all'interno dell'Isola;
  - l'individuazione di un target (o di diversi target) di clientela per il centro;
  - la campagna pubblicitaria prevista.
3. la proposta di ulteriori servizi rispetto a quelli minimi richiesti, quali, a titolo esemplificativo, la disponibilità di ulteriori imbarcazioni oltre a quella minima e la disponibilità di attrezzatura per immersioni tecniche.

L'offerta tecnica sarà costituita da un massimo di 20 facciate in formato A4 – font 12 - stampata su una sola facciata. L'eventuale superamento del limite di ampiezza sopra dettagliato comporterà la mancata valutazione, ai fini del giudizio della Commissione, delle parti eccedenti il limite stabilito. Tutta la suddetta documentazione deve essere sottoscritta digitalmente, a pena di esclusione.

Nel caso di RT o consorzio non ancora costituito, la documentazione dovrà essere firmata digitalmente da tutti i soggetti che costituiranno il RT o da persona munita di idonei poteri. Nel caso di raggruppamento temporaneo di imprese formalmente costituita, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante, o suo procuratore, del raggruppamento, risultante tale dall'atto costitutivo.

### **8.3 Contenuto della Busta Economica (C)**

Nella busta dell'offerta economica dovrà essere inserita esclusivamente la dichiarazione di offerta economica resa utilizzando l'Allegato --- **(AlI.5)**

La dichiarazione di offerta economica dovrà indicare, in cifre e in lettere, l'importo del canone concessorio annuo offerto, che non potrà essere inferiore al canone minimo pari a € 12.000.

In caso di discordanza tra l'offerta indicata in cifre e quella indicata in lettere, prevarrà quella più favorevole per l'Amministrazione.

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante o da altro soggetto avente i poteri necessari per impegnare l'impresa nella presente procedura.

Nel caso di RT o consorzio *costituendo*, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente da tutti i rappresentanti del raggruppamento.

Nel caso di RT o consorzio costituito, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente dal legale rappresentante del soggetto capofila.

Nel caso di Consorzio Stabile/Consorzio tra società cooperative l'offerta dovrà essere firmata dal legale rappresentante del consorzio.

Saranno considerate nulle le offerte plurime, alternative, condizionate e con riserve.

### **Art. 9 Criteri di aggiudicazione**



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

La valutazione dell'offerta sarà effettuata attribuendo all'offerta tecnica fino ad un massimo di punti 80 e all'offerta economica fino ad un massimo di 20, sulla base degli elementi di valutazione e dei rispettivi fattori ponderali di seguito elencati.

Per la valutazione dell'offerta tecnica verranno utilizzati i seguenti elementi di valutazione ed i corrispondenti pesi:

<b>Elemento di valutazione</b>	<b>Punteggio max</b>
<b>A1. Organigramma aziendale previsto per la gestione dell'attività</b>	<b>25</b>
A1.1 Qualificazioni professionali del personale subacqueo:  - 2 punti per ogni istruttore subacqueo* aggiuntivo rispetto a quelli previsti nell'organico del soggetto affidatario (valutazione per massimo 3 istruttori);  - 1 punto per ogni guida subacquea aggiuntiva rispetto a quelle previste nell'organico del soggetto affidatario (valutazione per massimo 2 guide).  *Si intende istruttore per corsi di subacquea ricreativa (PADI, CMAS, SSI, FIPSAS, ecc.).	8
A1.2 Presenza nell'organico di un istruttore di apnea certificato per l'organizzazione di corsi di apnea.	3
A1.3 Presenza nell'organico di un istruttore o di una guida certificati <i>Dive Buddy</i> (HSA) per la realizzazione di attività subacquee per persone con disabilità fisiche	8
A1.4 Presenza nell'organico di istruttori e/o guide specializzate in biologia e gestione delle risorse marine costiere:  - 4 punti per istruttori con Laurea Magistrale in Biologia marina, Laurea Magistrale in scienze ambientali / scienze naturali ad indirizzo marino e titoli equivalenti;  - 2 punti per guide con specializzazione subacquea in biologia marina	6
<b>B1 Capacità di garantire un'offerta di servizi più ampia</b>	<b>15</b>
B1.2 Convezioni e accordi con altri operatori turistici dell'Isola dell'Asinara e dell'area vasta anche al fine di allungare la stagione turistica (es. pacchetti congiunti, accordi commerciali, attività di promozione congiunta, ecc.) da allegare all'Offerta Tecnica	5
B1.2 Convezioni e partenariati con Scuole pubbliche e private, Federazioni e associazioni sportive da allegare all'Offerta Tecnica	6





**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

B1.3 Realizzazione di progetti specifici relativi ad attività di educazione ambientale rivolti alle scuole e in generale ai fruitori dell'Isola dell'Asinara, da allegare all'offerta tecnica.	4
<b>C.1. Qualità del piano di marketing del centro di attività subacquee</b>	<b>15</b>
C1.1 Il piano di marketing deve illustrare le azioni di promozione dell'attività del centro di attività subacquee e i canali di comunicazione ritenuti più opportuni. Sarà oggetto di valutazione il piano che presenterà le migliori garanzie di capillarità e incisività dell'azione di lancio e promozione dell'attività.	15
<b>D1. Proposta di ulteriori servizi rispetto a quelli minimi richiesti</b>	<b>25</b>
D1.1 Saranno oggetto di valutazione:  - disponibilità di ulteriori imbarcazioni oltre a quella minima necessaria per lo svolgimento delle attività subacquee;	5
- disponibilità di attrezzatura per immersioni tecniche. In particolare verrà valutata:  1) disponibilità di attrezzatura per riprese foto e video (5 punti);  2) capacità di offrire supporto tecnico e logistico per immersioni tecniche (5 punti);  3) disponibilità di fornitura di ricariche di miscele (5 punti);  4) attrezzatura da noleggio di buona qualità ed elevata durabilità per immersioni tecniche (es. abbigliamento tecnico ed attrezzature sportive per un minimo di dieci persone) (5 punti);	20
<b>TOTALE COMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA</b>	<b>80</b>



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Per attuare la ponderazione o comunque attribuire il punteggio a ciascun elemento dell'offerta, la Commissione utilizza le metodologie descritte di seguito, allo scopo di individuare con un unico parametro numerico finale l'offerta più vantaggiosa.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio totale di ciascun candidato sarà utilizzato il metodo aggregativo compensatore, con l'applicazione della seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i * V(a)_i]$$

Dove: - C(a) è l'indice di valutazione dell'offerta (a);

- n è il numero totale dei requisiti;

-  $W_i$  è il peso o punteggio attribuito al requisito (i);

-  $V(a)_i$  è il coefficiente della prestazione offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

-  $\sum_{i=1}^n$  è il simbolo di sommatoria, con l'indice i che varia da 1 ad n.

I singoli coefficienti  $V(a)_i$  sono determinati per quanto riguarda gli elementi di natura qualitativa quali quelli concernenti le caratteristiche funzionali, le proposte migliorative, attraverso:

- la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari; considerando che:

- il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile;

- il coefficiente è pari ad uno in corrispondenza della prestazione massima possibile.

Per la valutazione dell'offerta economica si terrà conto del canone annuo offerto ed essa avverrà con l'assegnazione del punteggio massimo di 20 punti all'offerta che presenterà il canone più alto.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio dell'offerta economica verrà utilizzata la seguente formula:

$$P = (E_i / E_{max}) \times 20$$

dove:

P è il punteggio conseguito dal concorrente i.esimo;

$E_i$  è l'offerta economica del concorrente i.esimo;

$E_{max}$  è l'offerta economica massima presentata.

Il canone minimo posto a base delle offerte è fissato in misura pari a € 12.000 (Euro dodicimila/00) per anno.

La concessione sarà affidata all'offerente che avrà ottenuto il punteggio complessivo (offerta tecnica + offerta economica) più elevato.

## **Art. 10 Modalità di svolgimento della selezione**



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Dopo la chiusura del termine per la presentazione delle domande, la documentazione trasmessa, sarà esaminata da una commissione composta ai sensi dell'articolo 13 comma 2 del disciplinare approvato con DGR n. 31/34 del 19.6.2018.

L'apertura dei plichi avverrà nel giorno e nell'orario indicati nel sito istituzionale dell'Agenzia. Alle sedute pubbliche potranno partecipare i legali rappresentanti/procuratori degli operatori economici interessati oppure persone munite di specifica delega. In assenza di tali titoli, la partecipazione è ammessa come semplice uditore.

La Commissione, in una o più sedute pubbliche, procederà:

- alla verifica e apertura dei plichi;
- all'apertura della "Busta Amministrativa A" contenente la documentazione amministrativa e alla contestuale verifica della correttezza formale della documentazione presentata;
- a comunicare l'elenco delle offerte ammesse alla successiva valutazione di merito e l'elenco delle domande dichiarate inammissibili con le relative motivazioni;
- all'apertura della "Busta Tecnica B" dei concorrenti ammessi, al fine di verificare la presenza e la completezza del relativo contenuto.

I suddetti elenchi saranno pubblicati sul proprio sito web istituzionale e avranno valore di notifica ai soggetti interessati.

La Commissione procederà, quindi, in apposite sedute riservate, alla valutazione delle offerte tecniche ammesse sulla base dei criteri indicati nell'avviso e all'attribuzione dei relativi punteggi. Delle sedute della Commissione verranno redatti appositi verbali.

Al termine di tale fase, la Commissione, in seduta pubblica, procederà:

- a comunicare le eventuali esclusioni delle offerte tecniche;
- a dare lettura del punteggio attribuito a ciascun operatore economico ammesso;
- alla apertura della Busta Economica (C);
- al calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economica;
- alla comunicazione dei punteggi complessivi e alla individuazione del concorrente che ha presentato la migliore offerta.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo ma punteggi differenti per gli elementi qualitativi e l'offerta economica, sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che avrà ottenuto il miglior punteggio sugli elementi qualitativi.

Nel caso in cui le offerte di due o più concorrenti ottengano lo stesso punteggio complessivo e gli stessi punteggi parziali per gli elementi qualitativi e l'offerta economica si procederà mediante sorteggio in seduta pubblica.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

L'Amministrazione si riserva la facoltà di procedere all'affidamento in concessione dell'immobile anche in presenza di una sola offerta valida.

La stipula del contratto di concessione sarà subordinata al completamento con esito positivo dell'attività di controllo della veridicità delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione alla presente procedura, ai sensi della normativa vigente. Nelle more dell'espletamento della procedura di verifica delle dichiarazioni, l'ente potrà procedere alla consegna anticipata dell'immobile.

Qualora le verifiche non diano esito positivo, l'Amministrazione concedente procederà all'esclusione dalla procedura del concessionario e, se il caso, all'applicazione delle norme vigenti in materia di dichiarazioni non veritiere; procederà, quindi, allo scorrimento della graduatoria per individuare il nuovo aggiudicatario oppure a dichiarare deserta la selezione nell'ipotesi in cui non vi siano altre offerte valide.

In caso di rinuncia, ci sarà la cancellazione dalla graduatoria e si procederà con lo scorrimento.

Con una o più comunicazioni scritte, l'assegnatario sarà invitato alla presentazione della documentazione necessaria per la stipula del contratto di concessione e al pagamento delle spese contrattuali.

**Art. 11 Attività del concessionario – servizi minimi da erogare**

Il soggetto affidatario dovrà garantire l'erogazione dei seguenti servizi minimi essenziali:

- attività di didattica subacquea ricreativa (es. corsi PADI, CMAS, FIPSAS ed equiparabili);
- immersioni subacquee con autorespiratore;
- escursioni *snorkelling*;
- ricarica bombole e noleggio dell'attrezzatura subacquea ricreativa per almeno 15 persone (10 adulti e 5 bambini).

Il personale dovrà essere presente in misura proporzionale al numero dei fruitori dei servizi del centro.

I nominativi del personale impiegato nelle attività, con le eventuali certificazioni necessarie per lo svolgimento delle medesime, dovranno essere trasmessi all'Amministrazione, entro dieci giorni dalla concessione, al fine di verificare il possesso dei requisiti e dovranno corrispondere, pena la revoca della concessione, a quanto indicato in sede di offerta.

Nel caso di sostituzione o incremento di uno o più operatori subacquei, i relativi nominativi dovranno essere trasmessi all'Amministrazione almeno 15 giorni prima dell'effettiva entrata in servizio.

**Art. 12 Allestimento dei locali e attrezzatura**

Gli immobili sono sprovvisti di arredi ed attrezzature necessarie per lo svolgimento dell'attività.

Il concessionario dovrà provvedere, a proprie spese, all'acquisto degli arredi, delle attrezzature e dei beni a tal fine necessari, nel rispetto di quanto indicato nel presente Avviso e nell'offerta tecnica.

In particolare, il centro di attività subacquee dovrà dotarsi di:



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- n.1 imbarcazione adeguata allo svolgimento delle attività subacquee;
- attrezzature a basso consumo e ad alta efficienza ambientale (compressori, motori delle imbarcazioni (così come definito all'art. 13, comma 14 a, "Disciplina delle visite guidate subacquee", del D.M. 30.07.2009 recante *Regolamento di esecuzione ed organizzazione dell'Area Marina Protetta «Isola Dell'Asinara»* (ex articolo 28, comma 5, Legge 31 dicembre 1982, n. 979));
- attrezzatura da noleggio di buona qualità ed elevata durabilità (es. mute, pinne, GAV, ecc.).

**Art. 13 Svolgimento delle attività - condizioni e obblighi**

Lo svolgimento delle attività subacquee da parte del soggetto affidatario è subordinato:

- a) al rispetto di quanto disposto nel D.M. 30.07.2009 recante Regolamento di esecuzione ed organizzazione dell'Area Marina Protetta «Isola Dell'Asinara» (ex articolo 28, comma 5, Legge 31 dicembre 1982, n. 979) e in particolare nell'art. 13, "Disciplina delle visite guidate subacquee";
- b) al possesso in capo all'affidatario di tutte le autorizzazioni richieste all'art. 13, commi 13 e 14, "Disciplina delle visite guidate subacquee", del D.M. 30.07.2009 recante Regolamento di esecuzione ed organizzazione dell'Area Marina Protetta «Isola Dell'Asinara» (ex articolo 28, comma 5, Legge 31 dicembre 1982, n. 979);
- c) alle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia, urbanistica, igienico-sanitaria e di pubblica sicurezza nonché a quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici;
- d) alla previa acquisizione di tutte le autorizzazioni, pareri, atti abilitativi o atti di assenso comunque denominati da parte delle amministrazioni competenti necessari per lo svolgimento dell'attività;
- e) alla presentazione, con cadenza annuale, all'Agenzia, entro il 30 aprile di ogni anno, del rendiconto consuntivo economico della gestione relativa all'anno precedente, dei dati di affluenza e di fatturato;
- f) al rispetto della normativa in materia di lavoro e di sicurezza;
- g) all'affissione all'esterno dei locali dei segni identificativi della Regione Autonoma della Sardegna e dell'Agenzia, di cui verranno forniti i modelli.

La gestione delle attività del centro di attività subacquee e di tutte le attività ad esso connesse, dovrà essere ispirata alla promozione di un turismo subacqueo sostenibile.

Nello specifico, dovrà educare alla conoscenza e a una corretta fruizione dell'ambiente sottomarino e promuovere itinerari fruibili da parte di subacquei con diverso grado di preparazione ed esperienza.

Il suddetto centro dovrà sviluppare tutte le sue attività nel rispetto dell'ambiente.

Durante le escursioni in mare o nei momenti di svago sulla terraferma dovrà sempre essere fatta la raccolta differenziata dei rifiuti.

Tutte le attività di manutenzione dell'attrezzatura subacquea dovranno essere orientate al risparmio idrico.



Si precisa che sarà oggetto di valutazione, la circostanza che l'affidatario del centro di attività subacquee avvii una effettiva collaborazione con tutti gli operatori turistici operanti sull'Isola dell'Asinara ed in particolare con i gestori delle strutture ricettive presenti sull'Isola con l'obiettivo di allungare la stagione turistica e offrire un prodotto turistico di alta qualità e sostenibile dal punto di vista ambientale.

Inoltre, l'affidatario deve rendersi disponibile a coadiuvare e facilitare l'Amministrazione concedente nell'organizzazione dell'accoglienza in occasione di iniziative di interesse istituzionale, turistico, culturale, scolastico, scientifico e sportivo.

#### **Art. 14 Periodi minimi di svolgimento delle attività**

L'apertura del centro per le attività dovrà essere obbligatoriamente garantita nei seguenti periodi:

- per almeno cinque giorni settimanali, dal 1° aprile al 30 giugno e dal 1° settembre al 30 ottobre;
- per sette giorni settimanali, senza interruzioni, dal 1° luglio al 31 agosto.

#### **Art. 15 - Tutela del personale**

Nei confronti del personale impiegato ed in relazione alla tipologia del rapporto di lavoro, l'aggiudicatario è tenuto all'assolvimento di tutti gli obblighi contrattuali, contributivi, fiscali, salute e sicurezza e di quant'altro previsto dal CCNL di riferimento.

L'Agenzia si riserva la facoltà di disporre controlli in merito al rispetto di tali obblighi ed in caso di violazione accertata e non sanata potrà procedere anche alla risoluzione della concessione.

#### **Art. 16 Affidamento degli immobili. Condizioni e obblighi.**

Il soggetto concessionario si impegna ad utilizzare i locali concessi esclusivamente per le finalità per cui essi sono stati affidati. La violazione di tale obbligo comporterà la risoluzione della concessione.

Gli immobili verranno consegnati nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si troveranno alla consegna ossia in buono stato e pronti all'utilizzo. All'atto della consegna sarà redatto apposito verbale in contraddittorio tra le parti che descriverà lo stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano.

Il soggetto affidatario dovrà provvedere a proprie spese alla ordinaria manutenzione nonché agli interventi utili alla conservazione delle strutture e degli impianti.

L'aggiudicatario non potrà apportare alcuna modifica, innovazione o trasformazione dei locali, delle aree di pertinenza nonché degli impianti elettrici ed idraulici senza preventiva autorizzazione scritta da parte della Amministrazione e, qualora tale autorizzazione venga concessa, lo stesso non potrà chiedere all'Amministrazione stessa alcun compenso per le spese di miglioria sostenute.

Al termine della concessione o in caso di scioglimento anticipato del contratto, l'Assegnatario dovrà rilasciare gli immobili nello stato in cui sono stati ricevuti, salvi i lavori e le migliorie eseguite ed il normale deterioramento dovuto all'uso.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

Al termine della concessione o in caso di scioglimento anticipato del rapporto, le strutture, gli impianti, le addizioni e le migliorie realizzate sugli immobili, diventeranno di esclusiva proprietà della Regione Autonoma della Sardegna, senza che l'affidatario possa pretendere indennizzi o rimborsi di qualsiasi natura per le opere migliorative eseguite, sebbene autorizzate dalla Agenzia. Potrà asportare, attrezzature e arredi di sua proprietà, senza alterare o recare pregiudizio allo stato dell'immobile.

Sono a carico dell'affidatario tutte le contribuzioni od obblighi di qualsiasi natura gravanti sull'immobile.

L'affidatario risponde verso l'Amministrazione e verso i terzi di ogni danno cagionato dall'uso dei beni immobili affidati ed esonera espressamente l'Amministrazione da ogni responsabilità per danni diretti o indiretti alle persone e/o a cose che potessero derivare dall'uso degli stessi.

L'affidatario, al quale compete la qualifica di "titolare dell'attività soggetta a prevenzione incendi", deve, altresì, attuare l'osservanza della normativa antincendio, provvedendo a definire tutte le misure necessarie previste per legge (estintori, eventuale piano di evacuazione, cartellonistica, etc.).

#### **Art. 17 Canone di concessione – Modalità di pagamento**

Il canone annuo di concessione degli immobili offerto, dovrà essere corrisposto dal concessionario in rate mensili anticipate mediante versamento, entro il giorno 10 del mese di riferimento, sul conto corrente indicato dall'Agenzia.

Il canone è soggetto a rivalutazione automatica, con cadenza annuale, nella misura delle variazioni accertate dall'ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo. L'Amministrazione comunicherà, tramite PEC, l'aumento del canone; l'adeguamento decorrerà dal primo giorno di ciascun anno di riferimento.

Il ritardato pagamento del canone comporterà l'automatica costituzione in mora del concessionario e l'applicazione degli interessi moratori in misura corrispondente al tasso legale.

Il mancato pagamento di sei mensilità consecutive di canone comporta la risoluzione della concessione, fatta salva l'escussione della cauzione ed il risarcimento dei danni compresi quelli connessi alla rinnovazione delle procedure amministrative per la individuazione del nuovo concessionario.

Il mancato utilizzo degli immobili, per cause non imputabili all'Agenzia, non attribuisce al concessionario il diritto alla restituzione del canone eventualmente già versato o alla riduzione dello stesso.

#### **Art. 18 Oneri a carico del concessionario**

Sono a carico del soggetto concessionario:

a) i canoni, le spese (attivazione, allaccio, voltura, ecc.) ed i consumi relativi alle utenze per le forniture di energia elettrica, acqua, fognatura, gas, telefono;

b) la tassa di smaltimento dei rifiuti prodotti durante la gestione ed in genere qualsiasi altro tributo, imposta, tassa o diritto inerente all'attività;



c) le spese per l'acquisizione delle prescritte autorizzazioni per l'esercizio dell'attività.

d) le spese per la stipula del contratto, compresa la registrazione, nonché tutte le ulteriori spese derivanti dalla concessione, nessuna esclusa.

#### **Art. 19 Sub - concessione**

È formalmente e tassativamente vietata, ogni forma di subconcessione, come pure l'affidamento a terzi anche parziale e/o gratuita degli immobili affidati.

#### **Art. 20 Verifiche e controlli**

L'Amministrazione concedente si riserva di:

- verificare il rispetto degli impegni assunti in sede di partecipazione alla presente procedura;
- controllare lo standard qualitativo di gestione;
- verificare la corretta esecuzione degli, eventuali, interventi di manutenzione a carico del soggetto gestore.

#### **Art. 21 Cauzione relativa al pagamento del canone**

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 un'annualità del canone dovuto. L' Agenzia può richiedere al Concessionario la reintegrazione del deposito ove questo si sia ridotto in tutto o in parte.

#### **Art. 22 Garanzie per la responsabilità civile**

Il concessionario è l'unico responsabile dei danni cagionati dal medesimo o dai suoi dipendenti, a persone o cose nell'esercizio delle attività oggetto del presente avviso.

Pertanto il concessionario solleva l'amministrazione da qualsiasi responsabilità civile e penale per la gestione dei beni ad esso affidati.

Il concessionario e il personale impegnato nelle attività dovranno essere assicurati per i rischi relativi a responsabilità civile verso i terzi, per qualsiasi danno o evento che possa essere causato a persone, cose, patrimonio, esonerando espressamente l'amministrazione da qualsiasi responsabilità civile e amministrativa per danni che dovessero verificarsi nell'espletamento delle attività.

La stipula dei relativi contratti d'assicurazione ed i relativi massimali d'assicurazione coperti dovranno essere comprovati dal concessionario prima del perfezionamento del contratto e ogni anno dovranno essere presentate alla Agenzia Conservatoria delle Coste copia delle relative quietanze di versamento.

Sui beni destinati direttamente o indirettamente alla gestione, il concessionario sottoscrive le seguenti polizze:





**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

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 € 500.000,00 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 € 1.000.000,00 (un milione). 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).

Le garanzie di cui alle lett. a) e b) verranno svincolate al soggetto aggiudicatario ad esito favorevole dei controlli del servizio espletato e dopo che sia stata risolta ogni eventuale contestazione.

Nelle polizze di assicurazione dei beni, deve essere stabilito che, in caso di sinistro, il risarcimento sarà liquidato dalla Compagnia Assicuratrice direttamente all'Agenzia Conservatoria delle Coste.

Ove il valore da risarcire per danni arrecati a persone e/o cose, ecceda i singoli massimali coperti dalle predette polizze, l'onere relativo dovrà intendersi a totale carico del concessionario.

Le coperture assicurative decorrono dalla data del verbale di consegna degli immobili ed avranno efficacia per tutto il periodo contrattuale salvo riconsegna anticipata in ottemperanza agli articoli del presente avviso. L'omesso ritardato pagamento delle somme dovute a titolo dei premio da parte del concessionario non comporta l'inefficacia delle relative garanzie.

### **Art. 23 Ulteriori garanzie**

L'affidatario si obbliga a prestare cauzione definitiva a favore dell'amministrazione procedente, a garanzia della perfetta esecuzione del contratto, da costituire come garanzia fideiussoria del 10% dell'importo contrattuale (canone annuale moltiplicato per sei anni), preferibilmente con una delle seguenti modalità:

- a) fideiussione bancaria;
- b) polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata.

Detta cauzione dovrà contenere e prevedere:

- a) l'impegno della banca o della compagnia di Assicurazione a versare l'importo della cauzione su semplice richiesta del Committente e con rinuncia al beneficio della preventiva escussione di cui all'art. 1944 del codice civile;
- b) la validità fino alla completa esecuzione dell'impegno contrattuale, ogni eccezione esclusa e lo svincolo solo dietro la restituzione dell'originale della cauzione stessa.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

La cauzione sarà svincolata al termine del rapporto contrattuale, dopo la definizione di tutte le ragioni di debito e di credito, oltre che di eventuali altre pendenze.

- a. la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligata in solido con il debitore;
- b. la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;
- c. la loro operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta della stazione appaltante;

**Art. 24 Recesso anticipato**

L'affidatario potrà recedere anticipatamente dal rapporto di concessione con preavviso da comunicare, mediante PEC, all'amministrazione concedente almeno 6 (sei) mesi prima. In tal caso al concessionario non potrà essere riconosciuto alcun rimborso o risarcimento e sarà tenuto al pagamento, a titolo di penale, a valere sulla garanzia di cui al precedente articolo 23, di un importo pari a 2 volte il canone annuo di concessione.

**Art. 25 Revoca**

È espressamente riconosciuta all'Amministrazione la facoltà di revocare la concessione per motivi di pubblico interesse, senza diritto ad indennizzo o risarcimento alcuno.

**Art. 26 Inadempimenti e penalità**

Nel caso di inadempimento di lieve entità degli obblighi derivanti dal presente avviso e dal contratto, l'Amministrazione concedente provvede ad inviare al soggetto affidatario apposita diffida, motivando le contestazioni, con invito a conformarsi entro il termine che sarà ritenuto congruo ed insindacabile a giudizio dell'Amministrazione medesima.

Il soggetto affidatario, ricevuta la diffida, deve tempestivamente provvedere agli adempimenti richiesti e darne comunicazione all'Amministrazione concedente.

In caso di inottemperanza nei termini previsti, l'Amministrazione concedente applica una penale commisurata alla gravità dell'inadempimento, con riserva di chiedere eventuali danni derivanti all'utenza o all'Amministrazione stessa per il perdurare dell'inadempimento. L'importo della penale verrà decurtato dalla cauzione definitiva presentata.

**Art. 27 Risoluzione**

Nel caso di inadempimenti di grave entità quali quelli elencati, a puro titolo esemplificativo, nel successivo punto, l'Agenzia potrà procedere alla risoluzione del contratto.

L'Agenzia potrà diffidare il concessionario ad adempiere, fissando un termine non inferiore a 10 giorni, nei casi di inadempimento grave e ingiustificato degli obblighi di cui al presente Avviso e, in particolare



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
AGENZIA CONSERVATORIA DELLE COSTE

- a) nel caso di ripetute violazioni delle modalità di uso degli immobili e di svolgimento delle attività, debitamente contestate;
- b) nel caso di mancata manutenzione ordinaria quando l'intervento sia segnalato o richiesto dai tecnici dell'amministrazione;
- c) nel caso di inosservanza delle norme di igiene ai sensi della legislazione vigente e delle norme di sicurezza sul luogo di lavoro;
- d) il venir meno, per qualsiasi motivo, delle autorizzazioni all'esercizio delle attività per lo svolgimento delle quali gli immobili sono concessi;
- e) il mancato pagamento una annualità consecutiva di canone;
- f) nel caso di locazione abusiva e di mutamento di destinazione d'uso degli immobili affidati e delle aree di pertinenza;
- g) nel caso di uso degli immobili affidati per finalità diverse da quelle previste.

Qualora il concessionario diffidato ad adempiere non vi provveda entro il termine stabilito, l'amministrazione potrà far luogo alla dichiarazione di decadenza della concessione ed alla risoluzione anticipata del contratto con semplice preavviso di 30 gg., mediante comunicazione via PEC.

Qualora alle irregolarità o inadempienze, che possano aver dato luogo alla risoluzione anticipata del rapporto contrattuale, consegua per l'amministrazione il diritto ad eventuali risarcimenti, quest'ultima si rivarrà sulla cauzione, salva ulteriore azione di risarcimento per il danno eccedente, senza pregiudizio dell'eventuale azione penale.

#### **Art. 28 Controversie - Foro competente**

Tutte le controversie che dovessero insorgere tra le parti, che non venissero risolte di comune accordo, saranno definite dal Foro competente di Sassari. È escluso il ricorso all'arbitrato.

#### **Art. 29 Trattamento dei dati personali**

I dati forniti dai concorrenti in occasione della partecipazione alla presente procedura saranno trattati, ai sensi dell'art. 13 del Regolamento (UE) 2016/679 esclusivamente per finalità connesse all'espletamento della procedura. I concorrenti avranno la facoltà di esercitare i diritti previsti dall'art. 13 del citato Regolamento. Il Titolare del trattamento dei dati in questione è l'Ente concedente.

#### **Art. 30 Disposizioni finali**

Per altre condizioni non espressamente contemplate e citate nelle presenti disposizioni si fa riferimento, per quanto applicabile, al presente avviso, all'offerta tecnica presentata, ad ogni altro provvedimento inerente tale procedura, al Codice civile, al Decreto del Presidente della Repubblica n. 296 del 13/09/2005, ed alla normativa applicabile.