



**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

### **CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA DELLA "DARSENA PESCHERECCI", SITA NEL PORTO DEL COMUNE DI CARLOFORTE, A NORD RISPETTO ALL'IMBARCO PER PORTOVESME/CALASETTA, AI SENSI DELL'ART. 36 DEL CODICE DELLA NAVIGAZIONE**

Termine ultimo per la presentazione delle offerte: ore 13,00 del giorno 20 Marzo 2017

#### **Art. 1. Premesse**

- Il Comune di Carloforte ha chiesto il rilascio di una concessione demaniale marittima relativa all'occupazione della "Darsena pescherecci" sita nel Porto di Carloforte, a nord rispetto all'imbarco per Portovesme /Calasetta;
- con apposito Avviso pubblico, ai sensi dell'art. 18 del R.C.N., si è reso noto della predetta istanza e della possibilità di consultazione degli atti relativi, al fine di far pervenire osservazioni e/o istanze concorrenti;
- Oltre all'istanza del Comune di Carloforte sono pervenute nei termini altre due domande concorrenti con la predetta istanza oggetto di pubblicazione;
- A seguito della richiesta del Comune di Carloforte e delle successive istanze pervenute, questo Servizio ha invitato ad una procedura ristretta le tre Società che avevano mostrato interesse;
- A tale invito, rispondeva una sola Ditta, la cui offerta non veniva giudicata conveniente dall'Amministrazione regionale
- Risulta, dunque, necessario avviare una nuova procedura, aperta a tutti coloro che vi abbiano interesse.

#### **Art. 2. Informazioni generali**

##### **2.1 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 09123 Cagliari- +39 070 606 6645/+39 070 606 4252/+39 070 606 4242 / Fax: +39 070 606 4230– PEC enti.locali@pec.regione.sardegna.it - Posta elettronica: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it - Sito Internet <http://www.regione.sardegna.it>

##### **2.2 Responsabile del procedimento**

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

##### **2.3 Procedura comparativa**

La procedura comparativa aperta si svolgerà nel rispetto dei principi generali del D.lgs. 50/2016 - Codice dei contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, con diretta applicazione delle sole disposizioni del Codice espressamente richiamate

##### **2.4 Soggetti legittimati a partecipare alla procedura comparativa**

Sono ammessi a tutti coloro che vi abbiano interesse, a condizione che siano Enti locali ovvero soggetti iscritti presso il Registro delle imprese della Camera di Commercio competente per territorio, in relazione alla sede dell'impresa concorrente, per l'esercizio delle attività attinenti l'oggetto dei servizi richiesti, che non si trovino in una delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs 50/2016.

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.



**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

### **Art. 3. Oggetto e durata**

Oggetto della presente procedura è la Concessione demaniale marittima, per 15 anni, relativa all'occupazione della "Darsena pescherecci" sita nel Porto di Carloforte, a nord rispetto all'imbarco per Portovesme /Calasetta, e precisamente:

- superficie scoperta complessiva (viabilità, piazzale etc...) pari a 10.201 mq;
- facile rimozione (pontili galleggianti) pari a 466 mq;
- difficile rimozione (banchine) pari a 2.433 mq;
- specchi acquei entro i 100 metri pari a 8.843,00 mq;

con le opere ivi insistenti, al fine di ottimizzare il servizio destinato al diporto.

Nello specifico, le superfici possono essere distinte come indicato nell'art. 1 del Capitolato d'oneri e nella planimetria allegata.

La concessione include le seguenti opere: n. 2 pontili galleggianti di facile rimozione; banchine dotate di cunicoli per il passaggio dei cavidotti e tubazioni dell'acqua; colonnine per la fornitura all'utenza dei servizi idrici ed elettrici; scalo d'alaggio realizzato su una delle banchine.

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

- l'occupazione delle aree demaniali scoperte e degli specchi acquei, con le relative dotazioni;
- lo svolgimento dei servizi necessari al funzionamento dell'area portuale in oggetto e di tutti quelli più precisamente riportati nell'allegato capitolato d'oneri che fa parte integrante e sostanziale del presente avviso pubblico.

Il concessionario dovrà garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree concesse, ivi incluse l'area comprendente lo scivolo a mare da destinarsi esclusivamente ad uso pubblico, l'area destinata all'ormeggio dei mezzi istituzionali e la zona destinata al transito.

Sono, altresì, **incluse** nelle aree che verranno concesse: l'area comprendente lo scivolo a mare (su cui dovrà essere garantito l'uso pubblico, pur potendo il concessionario erogare i propri servizi a chi ne faccia richiesta), l'area destinata all'ormeggio dei mezzi istituzionali e la zona destinata al transito, come meglio specificato nella planimetria allegata, che dovranno essere oggetto di cura e manutenzione da parte del concessionario.

Tali zone, essendo destinate ad uso pubblico, sono escluse dal conteggio del canone.

Si evidenzia che l'Amministrazione regionale si riserva la possibilità di comprimere la superficie delle aree scoperte concesse al fine di garantire la possibilità di parcheggio e scarico per la pesca nella porzione di banchina destinata a tal scopo e per consentire alla Capitaneria di Porto di poter disporre di una zona per il ricovero dei mezzi sequestrati.

Sono invece, **escluse**, dalle aree date in concessione **le aree, individuate in giallo nella planimetria allegata**, da riservarsi alle esigenze proprie dell'**attività di pesca professionale** che saranno oggetto di successiva ed apposita concessione diretta, da parte dell'amministrazione regionale, a favore delle cooperative di pescatori. Difatti, l'interesse pubblico alla più proficua utilizzazione del bene impone di salvaguardare tale finalità, destinando spazi appositi nella misura non inferiore al 35-40% del totale.

Il concessionario dovrà munirsi di ogni autorizzazione, certificazione, permesso o nulla osta indispensabile ai sensi di legge per l'uso dell'area demaniale in argomento e per lo svolgimento delle proprie attività.

La concessione verrà assentita per la durata di n. **15 anni** (quindici anni) decorrenti dalla stipula dell'atto di concessione.

Il titolo concessorio rilasciato non potrà essere rinnovato automaticamente.

In considerazione delle esigenze gestorie che possono verificarsi nel corso della durata della concessione, il Concessionario potrà proporre variazioni nella redistribuzione degli spazi da destinare alla pesca e al diporto pur mantenendo invariate l'estensione totale delle superfici destinate alla pesca. Resta inteso che ogni variazione in tal senso dovrà avvenire a cura e spese del concessionario – e quindi a concessione demaniale assentita – e previa acquisizione di tutte le autorizzazioni da parte degli Enti coinvolti nella



**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

gestione del Demanio Marittimo ( a titolo esemplificativo ma non esaustivo: Capitaneria di Porto, Comune di Carloforte, Servizio Tutela del Paesaggio della RAS).

**Art. 4. Destinazione urbanistica – vincoli – Stato dei fondali -**

L'area demaniale da assentire in concessione risulta **vincolata paesaggisticamente** ai sensi dell'art. 142 D.lgs. 42/2004 e **sottoposta a vincolo di integrale conservazione, con conseguente inedificabilità**, ai sensi dell'art. 10bis, comma 1, lett a), L.R. n. 45/1989.

Perciò, nel momento attuale, in mancanza dell'intervento dell'amministrazione comunale che disciplini a fini urbanistici l'area attribuendole una destinazione urbanistica adeguata (zona G-Servizi), non è possibile accogliere alcun intervento progettuale che contempli il posizionamento di manufatti, ancorché amovibili, nell'area in argomento, fatta eccezione per l'installazione di opere temporanee, per un periodo non superiore a 180 giorni (e per una sola volta);

La situazione dei fondali dell'area demaniale suddetta, come rilevato dalle ultime indagini batimetriche svolte, appare compromessa. A causa della posidonia e dei continui insabbiamenti dovuti all'azione marina, il pescaggio utile si è notevolmente ridotto risultando in alcuni punti di poche decine di cm, il che comporta situazioni di pericolo e difficoltà di manovra per i mezzi nautici in transito; di conseguenza, sotto il profilo della sicurezza della navigazione, è opportuno consentire il transito in porto esclusivamente alle unità aventi ridotto pescaggio e limitate dimensioni (non oltre 10/12 m f.t.).

A tal proposito, si evidenzia che, tra gli interventi del "Sistema portuale turistico Sulcis Iglesiente - Carloforte, Calasetta, Sant'Antioco" c.d. "Piano Sulcis" e in relazione ad essi, è in itinere apposita procedura ad evidenza pubblica per procedere all'affidamento della progettazione definitiva; pertanto, è ipotizzabile che possano essere avviati in tempi brevi i lavori di dragaggio della Darsena Pescherecci.

Si fa presente, fin d'ora, che l'Amministrazione concedente si riserva, per il futuro, ogni opportuna iniziativa tesa a comprimere il rapporto concessorio e/o a limitarne il godimento, al fine di consentire l'esecuzione delle operazioni di dragaggio del porto.

**Art. 5. Canone**

L'importo complessivo stimato della concessione riferito alla durata prevista (n. 15 anni), ammonta ad **euro 471.558,45** (euro quattrocentosettantunomilacinquecentocinquantotto/45). Il canone annuo di concessione è fissato, per l'anno 2017, salvo conguaglio (e fatta salva l'applicazione dei maggiori canoni dell'osservatorio del mercato immobiliare sulle aree demaniali che il concessionario proporrà di destinare ad attività soggette a tale maggior canone) in € 31.437,23 (Euro trentunomilaquattrocentotrentasette/23), così come quantificato dall'Agenzia del demanio – Direzione Sardegna, come da foglio Excel allegato.

Relativamente all'anno 2017, il canone dovrà essere pagato per la frazione di anno corrispondente, decorrenti dalla stipula dell'atto di concessione ovvero dall'anticipata occupazione.

Si precisa, come già evidenziato al precedente art. 3, che dal conteggio del canone sono state escluse l'area comprendente lo scivolo a mare da destinarsi esclusivamente ad uso pubblico, l'area destinata all'ormeggio dei mezzi istituzionali e la zona destinata al transito, come meglio specificato nella planimetria allegata. Tali zone, benché escluse dal conteggio del canone, sono comunque oggetto di cura e manutenzione da parte del concessionario.

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

Qualora l'Amministrazione regionale dovesse comprimere le superfici delle aree scoperte concesse, così come ipotizzato nel precedente articolo 4, l'importo del canone verrà correlativamente ridotto.

**Art. 5 bis Altri obblighi di natura economica in capo al concessionario**



**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

Il Concessionario, ai sensi dell'art. 216, comma 11 del D. Lgs. 50/2016, sarà tenuto a rimborsare all'Amministrazione regionale le spese di pubblicazione sostenute per l'avvio della procedura (pubblicazione effettuata sui quotidiani, sul BURAS e sulla GUCE), il cui importo viene stimato in circa Euro 2.000,00 Euro.

### **Art. 6. Requisiti di partecipazione**

I soggetti che partecipano alla procedura comparativa, possono essere Enti locali ovvero Imprese iscritte alla Camera di Commercio. Qualora si tratti di imprese, esse, al momento della presentazione dell'offerta, devono essere in possesso dei seguenti requisiti:

#### **Requisiti di ordine generale:**

- Assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016;
- Osservare 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 nell'esecuzione dell'appalto, delle condizioni economiche e normative previste dai contratti collettivi nazionali e territoriali di lavoro della categoria, vigenti nel territorio di esecuzione del contratto;

#### **Requisiti di idoneità professionale (art. 83 D.Lgs 50/2016)**

Iscrizione nel Registro delle Imprese presso la CC.I.A.A. per attività attinenti l'oggetto dei servizi (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).

### **Art. 7. Termini e modalità di presentazione delle offerte**

Il plico contenente l'offerta e la documentazione prescritta dalla presente Lettera di invito dovrà 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 20 Marzo 2017, 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 presi in considerazione i plichi che dovessero pervenire oltre tale termine, anche se spediti 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 deve essere redatta in lingua italiana.

Il plico 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, del recapito postale e la seguente dicitura **“CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA DELLA DARSENA PESCHERECCI DI CARLOFORTE”**.

**Dovrà essere riportato, insieme all'indirizzo del mittente anche l'indirizzo PEC e/o un numero di fax per le successive comunicazioni.**

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

Busta "A" – Documentazione amministrativa

Busta "B" - Offerta tecnica

Busta "C" – Offerta economica

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- viale Trieste 186 - 09123 Cagliari - **il giorno 21 Marzo 2017, alle ore 9.30** 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.



**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

Eventuali ulteriori sedute pubbliche ovvero l'eventuale spostamento della data sopra stabilita, così come la data relativa all'apertura delle buste relative all'offerta economica, saranno comunicate ai concorrenti a mezzo fax/posta elettronica certificata, **almeno un giorno** prima della data fissata.

### **7.1. 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 i seguenti documenti:

- Dichiarazione sostitutiva ai sensi degli artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 concernente il possesso dei requisiti di partecipazione di cui all'art. 6, redatta conformemente e contenente le dichiarazioni di cui all'allegato A alla presente Lettera di Invito.

Si precisa che il certificato di iscrizione alla Camera di commercio deve indicare: 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**).

Nella dichiarazione sostitutiva, dovrà altresì essere dichiarato:

- a) di accettare tutte le condizioni e prescrizioni, senza eccezione e riserva alcuna, contenute nella Lettera di Invito, nel capitolato d'oneri, nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti o che saranno emanati nel corso della concessione del bene in oggetto;
- b) 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 (il bene demaniale, nel periodo di tempo utile per la presentazione dell'offerta, sarà disponibile per eventuali sopralluoghi previo appuntamento da concordarsi con il Servizio Demanio e Patrimonio di Cagliari –telefono: +39 070 606 6645/+39 070 606 4252/+39 070 606 4242 / Fax: +39 070 606 4230– PEC enti.locali@pec.regione.sardegna.it - Posta elettronica: eell.demanio.patrimonio@regione.sardegna.it - Sito Internet <http://www.regione.sardegna.it>);
- c) 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 disciplinare della concessione;
- d) che negli ultimi 5 anni non è in corso 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.

- Dichiarazioni personali rese ai sensi degli artt. 46 e 47 del D.P.R. n. 445/2000, concernenti i requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016, 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** della presente lettera di invito;

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.



**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

- **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 A, B, 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.

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 allegata, a pena di esclusione, l'originale o la copia conforme della procura, in corso di validità, da cui si evincono i poteri di rappresentanza in capo al sottoscrittore.

## **7.2. Soccorso istruttorio**

Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura del soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83, comma 9 del D.Lgs. n. 50/2016. In particolare la mancanza, l'incompletezza e ogni altra irregolarità essenziale di quanto contenuto nella busta Amministrativa, con esclusione di quelle afferenti all'Offerta Tecnica ed Economica, può essere sanata.

La commissione giudicatrice valuterà se applicare, in favore della stazione appaltante, una sanzione pecuniaria per le irregolarità sanate.

La stazione appaltante 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, da presentare contestualmente al documento comprovante l'avvenuto pagamento della sanzione, a pena di esclusione. La sanzione è dovuta esclusivamente in caso di regolarizzazione di irregolarità formali essenziali. Nel caso di inutile decorso del termine di cui sopra, la stazione appaltante procederà alla esclusione dalla gara dell'impresa concorrente.

## **7.3. Busta "B" Offerta tecnica**

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

### **1- Piano tecnico di gestione**

Il Piano dovrà illustrare:

- a)** la proposta tecnica di gestione dell'area demaniale, con specificazione delle attività previste e dei servizi offerti, le modalità di esercizio degli stessi, l'organizzazione dei servizi a terra a mare, , nonché il piano di ottimizzazione degli ormeggi (**MAX 4 PAGINE**);
- b)** la struttura organizzativa, intesa come descrizione del complesso di risorse umane, strumentali e metodologiche che si intende destinare a tale finalità, con particolare riferimento al curriculum della Società proponente ed al curriculum del personale direttivo che verrà preposto alla gestione dei servizi offerti (**MAX 4 PAGINE**);
- c)** il piano delle manutenzioni ordinarie, che annualmente il concessionario si impegna a realizzare (**MAX 1 PAGINA**);
- d)** il piano delle manutenzioni straordinarie, con indicazione dell'anno o degli anni in cui le stesse verranno effettuate, che il concessionario si impegna a realizzare e ogni ulteriore informazione utile al riguardo (**MAX 2 PAGINA**);
- e)** il programma degli interventi e degli adempimenti (con l'elenco e il crono programma degli interventi previsti) di miglioramento e/o sostituzione delle opere portuali esistenti (ripavimentazione aree scoperte, sostituzione colonnine,



**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

rifacimento banchine, sostituzione pontili etc.) ricadenti nella concessione demaniale, da realizzare nel corso della concessione, che il concessionario si propone di attuare (**MAX 3 PAGINE**)

## **2- Piano economico – finanziario**

Il piano economico - finanziario (**MAX 7 PAGINE**) dovrà specificare:

- a) il bilancio di esercizio complessivo ed il bilancio di esercizio annuale;
- b) l'elenco dettagliato degli investimenti previsti per il programma degli interventi e degli adempimenti che si propone di attuare, comprese le manutenzioni ed i costi di gestione;
- c) le modalità di copertura finanziaria degli investimenti previsti;
- d) descrizione della capacità economica e finanziaria del soggetto proponente.

**Si precisa che il costo relativo alla concessione demaniale dovrà obbligatoriamente essere accorpato ad altri costi in una macro voce di costo (es. oneri gestionali ed amministrativi), al fine di impedire che la Commissione possa desumere, prima dell'apertura delle offerte economiche, il canone offerto. L'inosservanza di quanto sopra potrà costituire, a insindacabile giudizio della commissione, motivo di esclusione dalla procedura.**

Il mancato inserimento nella busta "B" dei documenti di cui ai punti 1 e 2 del **punto 7.3** del presente avviso pubblico, con le indicazioni contenute nei suddetti punti, comporta l'esclusione dalla procedura comparativa.

Tutti i documenti di cui si compone l'offerta tecnica – **Piano tecnico di gestione** e **Piano economico – finanziario**, devono essere sottoscritti dal legale rappresentante del concorrente, pena l'esclusione dalla procedura comparativa.

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

### **7.4. Busta "C" Offerta economica**

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

- a) l'offerta, redatta preferibilmente secondo lo schema allegato (**allegato "C"**), che deve essere espressa attraverso l'indicazione della maggiorazione offerta (formulata tramite indicazione di prezzo in euro) sul canone posto a base di gara per l'intero periodo, che è pari a **euro 471.558,45** (euro quattrocentosettantunomilacinquecentocinquantaquattro/45).

*E' richiesta l'apposizione della marca da bollo nell'offerta economica secondo l'importo previsto per legge.*

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.

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.

## **Art. 8. Modalità di aggiudicazione della procedura comparativa e criteri di aggiudicazione**

### **8.1 Commissione giudicatrice**

La Commissione di valutazione delle offerte 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 e ai segretari delle commissioni l'art. 35 bis D.lgs. 165/2001 e le cause di astensione previste dall'art. 51 cod. proc. Civile e 42 D.lgs. 50/2016. Tutte le operazioni eseguite dalla Commissione verranno descritte da appositi verbali.

### **8.2 Procedura di aggiudicazione**

L'aggiudicazione avverrà secondo i criteri previsti dal punto 8.3.

In SEDUTA PUBBLICA la Commissione procederà:





**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

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 7.1 del presente avviso pubblico e valutare la sussistenza dei requisiti minimi richiesti, nonché a riscontrare la presenza della Busta "B" di cui al punto 7.2 e della Busta "C" di cui al punto 7.4;  
c) all'apertura della Busta "B", al fine della verifica del prescritto corredo documentale;  
d) all'ammissione dei concorrenti che abbiano prodotto regolare documentazione amministrativa e presentato la Busta "B", completa di quanto richiesto del presente avviso pubblico, o in caso negativo all'esclusione degli stessi;  
In SEDUTA RISERVATA procederà all'esame e alla valutazione dell'offerta tecnica contenuta nella Busta "B" e all'assegnazione dei corrispondenti punteggi sulla base dei criteri di valutazione stabiliti nel presente avviso pubblico.  
In successiva SEDUTA PUBBLICA, la cui data verrà comunicata ai partecipanti mediante lettera raccomandata A.R. ovvero mediante invio agli indirizzi di posta elettronica certificata (o posta elettronica) e resa nota mediante avviso inserito nel sito internet della Regione, la Commissione procederà:

- a) a rendere note le eventuali esclusioni dalla procedura comparativa di uno o più concorrenti, dichiarate dalla Commissione stessa in sede di esame;
- b) a rendere noti i punteggi assegnati alle offerte tecniche esaminate
- c) all'apertura e alla lettura dell'offerta economica contenuta nella BUSTA C.

La Commissione procederà alla valutazione delle offerte economiche con attribuzione del punteggio secondo i criteri prestabiliti, e provvederà a formare la graduatoria delle offerte sulla base del punteggio complessivo riportato da ciascun concorrente, nonché a trasmettere gli atti e i verbali all'Amministrazione con la proposta di aggiudicazione, ai sensi dell'art. 33 D.lgs. 50/2016.

**Nel caso in cui due o più concorrenti raggiungano lo stesso punteggio si procederà all'aggiudicazione a norma del co.2 dell'art.77 del R.D. n.827/1924, e cioè mediante sorteggio.**

La procedura comparativa sarà ritenuta valida anche in presenza di una sola offerta, che, comunque, sarà oggetto di valutazione da parte della Commissione. **Pertanto, si procederà all'aggiudicazione anche in caso di unica offerta, purché la stessa risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto, ai sensi dell'art. 95, comma 12, del D.Lgs. 50/2016.**

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 addvenire alla concessione con il concorrente risultato vincitore.

L'Amministrazione concedente, previa verifica della proposta di aggiudicazione, provvede all'aggiudicazione. L'aggiudicazione non equivale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 del D.Lgs. 50/2016, ad accettazione dell'offerta. L'aggiudicazione diverrà efficace dopo la verifica dei requisiti prescritti nei confronti dell'aggiudicatario e sarà comunicata ad ogni soggetto partecipante alla procedura comparativa. 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'aggiudicazione.

Divenuta efficace l'aggiudicazione, la stipulazione del contratto di concessione non è soggetta al rispetto dei termini previsti dal Codice dei Contratti - Decreto legislativo 18 aprile 2016, n.50.

### **8.3 Modalità di valutazione**

L'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo (ai sensi dell'art. 95, comma 2, del d.lgs. 50/2016), sulla base dei criteri di valutazione qualitativi ed economici, nonché della ponderazione attribuita ad ognuno di essi, per un punteggio massimo complessivo di 100 punti:

<b>Criterio</b>	<b>Punteggio massimo</b>
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
totale	100





**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

Sarà aggiudicatario della gara il concorrente che avrà ottenuto il punteggio totale più alto dato dalla sommatoria dei punteggi attribuiti agli elementi di valutazione tecnica e agli elementi di valutazione economica:

$$Ptot = Pt + Pe$$

Dove:

Ptot = Punteggio totale

Pt = Punteggio attribuito agli elementi per la valutazione tecnica;

Pe = punteggio attribuito all'offerta economica

Di seguito, si distinguono i criteri di valutazione e i metodi di calcolo che saranno adoperati per Offerta tecnica ed economica:

**A. Offerta tecnica (70 punti)**

Per l'attribuzione del Punteggio per l'Offerta tecnica (Pt) prodotta da ciascun concorrente, gli elementi (criteri e sub criteri) di valutazione di natura qualitativa con peso/punteggio totale = 70 sono riportati nella tabella di seguito mostrata:

<b>Criteri</b>	<b>Sub-criteri</b>	<b>Punteggio</b>
Valutazione tecnica della proposta di gestione e della organizzazione dei servizi a mare e a terra	Struttura organizzativa, intesa come descrizione del complesso di risorse umane, strumentali e metodologiche che si intende destinare a tale finalità, con particolare riferimento al curriculum della Società proponente ed al curriculum del personale direttivo che verrà preposto alla gestione dei servizi offerti	<b>10</b>
	Programma delle manutenzioni ordinarie	<b>5</b>
	Programma delle manutenzioni straordinarie	<b>10</b>
	Programma di miglioramento e/o sostituzione delle opere portuali esistenti ricadenti nella concessione demaniale (ripavimentazione aree scoperte, sostituzione colonnine, rifacimento banchine, sostituzione pontili etc.)	<b>10</b>
	Proposta tecnica di gestione dell'area demaniale, con specificazione delle attività previste e dei servizi offerti, le modalità di esercizio degli stessi, l'organizzazione dei servizi a terra a mare, , nonché il piano di ottimizzazione degli ormeggi	<b>15</b>
Qualità e fattibilità economica della proposta	Valutazione del piano economico-finanziario sulla base delle risorse da investire, dei costi di gestione, della capacità economico finanziaria del proponente e delle modalità di copertura finanziaria degli investimenti	<b>20</b>
Totale		<b>70</b>

Per il calcolo del punteggio di valutazione tecnica si applicherà la seguente formula:

$$Pt(a) = \sum_{i=1}^n Wi * V(a) i$$



**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

Dove:

Pt(a) = punteggio preliminare di valutazione tecnica per l'offerta "a";

Wi = punteggio massimo attribuibile all'elemento "i" (elencati nelle successive tabelle);

V(a)i = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) relativo all'elemento "i" variabile fra 0 e 1;

n = numero totale degli elementi

Si precisa che:

I singoli coefficienti V(a)i sono determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari considerando che:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE
Ottimo	fino a 1,00
Distinto	fino a 0,80
Buono	fino a 0,60
Discreto	fino a 0,40
Sufficiente	fino a 0,20
Insufficiente	0,00

Terminata la procedura di attribuzione discrezionale dei coefficienti, per ogni singolo sub-criterio, si procede a trasformare la media dei coefficienti attribuiti per ogni offerta da parte di tutti i commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate secondo le seguenti modalità (procedura di rescaling):

a) se  $V(\max)_{pi} > 0$

$$V_{(a)i} = \frac{V_{(a)pi}}{V_{(\max)pi}}$$

b) se  $V(\max)_{pi} = 0$   $V(a)_{i=0}$

dove:

$V(a)_{pi}$  è il coefficiente ottenuto dalla ditta a per il sub-criterio i-esimo prima della procedura di re-scaling;

$V(\max)_{pi}$  il coefficiente massimo ottenuto dalle ditte concorrenti per il sottocriterio i-esimo prima della procedura di re-scaling;

$V(a)_{i=0}$  sarà il coefficiente ottenuto dalla ditta a per il criterio i-esimo.

Offerta economica (30 punti)

Il punteggio attribuito alle offerte economiche verrà calcolato secondo la seguente formula:

$$Pe(a) = 30 \times Ria(a) / Ria(\max)$$

Dove

$Pe(a)$  è il punteggio economico del concorrente a

$Ria(a)$  è il rialzo percentuale offerto dal concorrente a

$Ria(\max)$  è il rialzo percentuale massimo offerto in gara

L'Amministrazione concedente non è tenuta a corrispondere compenso alcuno alle ditte concorrenti, per qualsiasi titolo o ragione, per le offerte presentate.

In ogni caso la commissione di gara si riserva di richiedere ai concorrenti di fornire chiarimenti in ordine al contenuto della documentazione e delle dichiarazioni presentate come previsto dalle vigenti disposizioni di legge, senza alterazione della par condicio tra le imprese concorrenti.

Non sono ammesse offerte pari o inferiori alla base d'asta.

L'aggiudicazione sarà effettuata a favore del concorrente che abbia presentato un'offerta che, in possesso di tutti i requisiti minimi obbligatori, previsti dalle specifiche di cui al presente avviso pubblico e del Capitolato tecnico, risulti aver conseguito il punteggio complessivo più elevato. I risultati saranno arrotondati al centesimo di punto maggiormente prossimo.

## **Art. 9. Obblighi del concessionario e disciplinare della concessione**



**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

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

**Art. 10. Informativa generale**

Ai sensi del D.Lgs n. 196/2003, si informa che le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono strettamente e soltanto allo svolgimento della procedura di gara cui si riferisce il presente avviso pubblico, e potranno essere resi noti solo a coloro che ne avranno diritto ai sensi del D.Lgs. 12/04/2006, n.163. 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 ai sensi dell'art. 80, D.Lgs. 50/2016. Le modalità di esercizio del diritto di accesso ai documenti di cui alla presente procedura sono regolati dalle norme generali vigenti in materia (art. 13 D.Lgs. n. 163/2006; Legge n. 241/1990; L.R. 22 agosto 1990, n. 40 etc..).

**Art. 11. 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.

**Art. 12. Allegati**

Fanno parte integrante e sostanziale del presente avviso pubblico:

- il documento "Capitolato d'oneri";
- gli allegati: A, B, B1, C;
- planimetria;
- foglio excel conteggio canone.

**Art. 13. Richiami e riferimenti di legge**

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

**Il Direttore del Servizio**  
Dott. Renato Serra