



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA

DIREZIONE GENERALE

DISCIPLINARE DI GARA PER IL RECUPERO FUNZIONALE E L’AFFIDAMENTO IN GESTIONE MEDIANTE CONCESSIONE D’USO DI N. 2 FABBRICATI RICADENTI IN AGRO DI BURGOS, LOCALITA’ PINDUZZU, DA DESTINARE AD ATTIVITA TURISTICO RICREATIVE

PARTE I

OGGETTO DELL'APPALTO

Art. 1

(Oggetto dell'appalto)

Con Determinazione del Direttore Generale n. 603 del 07.12.2006, a seguito di Delibera del C.d.A. n. 78 del 19.07.2006 è stata indetta ,ai sensi del R.D. 18 novembre 1923, n.2440 e del relativo Regolamento approvato con R.D. 23 maggio 1923, n. 827, nonché dei principi di cui al D.Lgs. 12 aprile 2006, n.163, la presente procedura aperta per il recupero funzionale e l'affidamento in gestione unica, mediante concessione d'uso dei seguenti due 2 fabbricati e area perimetrale di pertinenza:

- Fabbricato rurale sito in Foresta Burgos “loc. Pinduzzu”, Foglio I.G.M. 480 sez. II, distinto al N.C.T. nel Foglio 2 mappale 31, costituito da un corpo di fabbrica ad un unico piano, della superficie di mq. 152, articolato internamente in un numero di 4 ambienti indipendenti tra loro, dotato di impianto idrico ed elettrico, in stato di degrado conservativo.
- Fabbricato rurale sito in Foresta Burgos “loc. Pinduzzu”, Foglio I.G.M. 480 sez. II, non censito nel N.C.T. sito all'interno del Foglio 2 mapp. 17 del Comune di Burgos, costituito da un corpo di fabbrica articolato su due piani, della superficie di mq. 134, il piano terra di mq. 64 composto da 4 vani e un piano sottotetto della superficie di mq. 70 composto da un unico vano, sprovvisto di impianto idrico ed elettrico, in stato di degrado conservativo e abbandono.
- Area di pertinenza dei fabbricati suindicati dell'estensione di Ha 1,00 (circa), recintata parzialmente con muretto a secco e staccionata in legno, con annessa vasca in trachite per l'abbeveraggio degli animali.

Il costo base per il recupero funzionale dei due fabbricati e relative pertinenze, secondo la stima di massima elaborata dall'Ente, è previsto in euro 116.766,00, oltre ad IVA di legge, così suddiviso:

- ristrutturazione e manutenzione straordinaria edificio (A) € 48.461,00 + IVA di legge;
- edificio (B) € 35.305,00 + IVA di legge.

- Realizzazione recinzione perimetrale area di pertinenza esterna, nella stessa tipologia di quella esistente, a corpo € 3.000,00 + IVA di legge;
- Allaccio idrico, elettrico , a corpo € 10.000,00 + IVA di legge;
- Arredi delle cucine, camere, ecc., a corpo € 20.000,00 + IVA di legge.

Il concorrente dovrà presentare, unitamente all'altra documentazione richiesta per la partecipazione alla gara, il progetto di massima per il recupero dei fabbricati redatto nel rispetto delle linee guida espresse negli elaborati predisposti dall'Ente e allegati alla documentazione di gara per formarne parte integrante e sostanziale, che sarà oggetto di valutazione ai fini dell'aggiudicazione secondo quanto definito al successivo articolo 3.

Tali elaborati sono costituiti per ciascun fabbricato da:

- 1** Relazione tecnica;
- 2** Elaborati grafici con l'inquadramento planimetrico;
- 3** Documentazione fotografica;
- 4** Computo metrico estimativo

A recupero avvenuto, le suddette strutture devono essere destinate ad attività turistiche e di ospitalità secondo scelte di valorizzazione orientate verso la realizzazione di un centro turistico capace di fornire e/o incrementare l'offerta di servizi turistico ricreativi, privilegiando la qualità e la varietà della proposta. L'offerta relativa alla gestione non dovrà pertanto limitarsi alla sola ospitalità ed eventuale somministrazione di alimenti e bevande, ma dovrà anche articolarsi attraverso iniziative culturali, didattiche e laboratoriali, di pratica sportiva ed escursionistica, quali ad esempio trekking, ippoturismo, ippoterapia ecc. e di altre eventuali coerenti con le destinazioni d'uso delle strutture, ed in grado di favorire il contatto con l'ambiente della Foresta e la natura in genere.

Le proposte di gestione dovranno formare oggetto di specifico e dettagliato progetto che il concorrente dovrà produrre in sede di offerta secondo quanto specificato nei successivi articoli.

Il canone annuale, soggetto a miglioramento in sede di offerta, è stabilito in euro 6.000,00, oltre IVA di legge.

Il canone risultante in sede contrattuale sarà sospeso per tutto l'arco temporale necessario a conseguire la copertura dell'investimento, nel limite massimo dell'importo di euro 116.766,00 oltre ad IVA, stabilito a copertura degli oneri relativi alle opere di ristrutturazione degli stabili e relative dotazioni, e di un interesse annuo, a parziale ristoro degli oneri finanziari, non superiore al tasso ufficiale di sconto vigente al momento di sottoscrizione del contratto di affidamento della gestione.

In relazione a tali oneri, l'aggiudicatario sarà tenuto a produrre in sede di stipula del contratto di affidamento in uso delle strutture, specifico piano di ammortamento per una durata non superiore a quella del contratto medesimo.

Nel suddetto corrispettivo è compresa la cessione annuale da parte dell'Ente di articoli promozionali e gadget con logo "Ente Foreste delle Sardegna" quali magliette, capellini, shopper, blocchi notes ecc. del valore di euro 2.000,00, che dovranno venire commercializzati presso le strutture affidate in concessione. Gli stessi prodotti potranno essere altresì esposti e posti in vendita presso altre attività commerciali. Il numero e la distribuzione delle strutture presso le quali si offre di effettuare la loro vendita costituisce elemento di valutazione dell'offerta secondo quanto disposto agli articoli 13 e 14 del capitolato di gara. Relativamente al loro prezzo verrà imposto un tariffario da parte dell'Ente variabile nella misura del + 20%.

Oggetto, natura, descrizione, durata ed altre indicazioni relative all'appalto sono contenute nel capitolato speciale che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto insieme agli allegati tecnici nello stesso richiamati.

PARTE II

NORME PER LA GARA E LA STIPULA

Art. 2

(Termini e modalità di ricezione delle offerte)

A) Le imprese che intendono partecipare alla gara dovranno, a pena di esclusione, presentare un'offerta sottoscritta dal titolare dell'impresa o dal legale rappresentante della società, o da altro soggetto che presenti contestualmente specifica procura notarile; i documenti da presentare – a pena di esclusione -, dettagliati nel seguito, e le modalità di presentazione – anch'esse a pena di esclusione -, sono le seguenti:

I le ditte dovranno produrre un plico esterno debitamente sigillato e controfirmato sui lembi di chiusura, integro e non trasparente, recante il nominativo, la sede dell'impresa e la seguente dicitura "OFFERTA PER LA GARA RELATIVA ALLA CONCESSIONE IN USO DI STRUTTURE UBICATE IN LOCALITA' PINDUZZU – COMUNE DI BURGOS - DA DESTINARE AD ATTIVITA TURISTICO RICREATIVE"

a sua volta contenente:

- II. una prima busta interna, anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, integra e non trasparente, recante la dicitura " offerta economica", contenente appunto l'offerta economica con la quale si offre di assumere la concessione;
- III. una seconda busta interna, anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, recante la dicitura " OFFERTA TECNICA ", contenente:

A) il progetto di massima relativo alla ristrutturazione e recupero delle strutture secondo quanto previsto agli articoli 13 e 14 del capitolato di gara comprendente:

- Cronoprogramma per la realizzazione dell'opera nel termine massimo di mesi 12 di cui all'articolo 3 del capitolato d'oneri;
- Tavole rappresentanti i particolari architettonici, abaco degli infissi, particolare recinzione, tipologia copertura, eventuali mantovane, figure prospettiche ecc.;
- Computo metrico estimativo, con l'indicazione dettagliata dei materiali utilizzati per l'esecuzione delle opere;
- Elaborati progettuali, distinti per fabbricato, comprensivi di prospetti, piante quotate, piante arredate, sezioni, sistemazione aree di pertinenza esterne con indicazione di posti auto ecc. , e il rifacimento della recinzione perimetrale.
- Indicazione della modalità di realizzazione delle opere, eseguibili mediante affidamento a Ditta specializzata nel settore o in economia. In entrambi i casi dovranno rigorosamente essere rispettate le norme vigenti in materia (N.B. solo in caso di aggiudicazione il concessionario dovrà predisporre anche il piano di sicurezza per la realizzazione delle opere concordato con la DD.LL.).

B) il progetto di gestione con indicazione delle attività che si intendono promuovere e svolgere, relative modalità e tutti gli elementi utili ai fini di una compiuta valutazione, anche sotto il profilo di merito, del perseguimento, come obiettivo, degli indirizzi generali formulati nel presente disciplinare e nel relativo capitolato.

IV. una terza busta interna, anch'essa debitamente sigillata con le innanzi descritte modalità, recante la dicitura "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA" contenente, a pena di esclusione, i documenti, le attestazioni e le certificazioni di cui al presente disciplinare, e pertanto:

- cauzione provvisoria, a garanzia della stipulazione del contratto, da prestare secondo le modalità indicate al successivo art. 9;
- autodichiarazione concernente il possesso dei requisiti di capacità giuridica richiesti per l'ammissione, da effettuare mediante compilazione, o riproduzione, del prestampato "allegato B", debitamente sottoscritta dal titolare o legale rappresentante dell'impresa, con allegazione di una copia di un valido documento di identità personale da prescegliere fra quelli individuati all'articolo 35 del D.P.R. 445/2000 (passaporto, carta d'identità, ecc.);
- dichiarazioni bancarie secondo quanto previsto al successivo articolo 4 .
- documentazione, ovvero autocertificazione relativa a comprova del possesso dei requisiti di capacità tecnica ed economica e finanziaria richiesti per l'ammissione alla gara;

B) Il termine ultimo per la ricezione delle offerte è fissato alle **ore 12 del giorno 12.03.2007**; dopo tale termine non si ammetteranno offerte, nemmeno in sostituzione o a modifica di quelle già pervenute. Rimane inteso che la consegna dell'offerta è ad esclusivo carico del mittente e,

pertanto, l'Amministrazione non potrà essere ritenuta responsabile qualora il plico giunga oltre i termini prefissati per ritardi imputabili al servizio postale, ai corrieri o per qualsiasi altro motivo, ovvero qualora il plico giunga aperto o danneggiato, tale da non rispondere più al requisito di integrità indispensabile per l'ammissione alla gara.

C) Indirizzo al quale le offerte devono essere inviate:

ENTE FORESTE DELLA SARDEGNA – DIREZIONE GENERALE

Viale Luigi Merello, 86 – 09123 CAGLIARI

D) L'offerta, da produrre in competente bollo, pena l'esclusione dovrà essere effettuata in ogni sua parte in lingua italiana.

E) L'offerta economica, espressa in euro, dovrà essere indicata in cifre ed in lettere, fermo restando che, in caso di contrasto tra le indicazioni prevarrà quella più vantaggiosa per l'amministrazione, salvo errore palesemente riconoscibile da parte della commissione;

Art 3

(Procedura di aggiudicazione)

L'appalto viene aggiudicato con procedura aperta.

L'aggiudicazione della concessione avverrà a favore dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 83 del D. Lgs. 12 aprile 2006, n163 sulla base dei seguenti criteri ed elementi che saranno valutati da apposita Commissione:

- qualità del progetto di ristrutturazione: fino ad un massimo di punti 40;
- qualità e tipicità del progetto di gestione: fino ad un massimo di punti 40;
- offerta economica : fino a un massimo di punti 10
- attività promozionale: fino ad un massimo di punti 10;

Per l'articolazione del punteggio per i singoli aggregati di cui sopra e relative specifiche si rinvia all'articolo 14 del capitolato speciale di gara.

Le offerte economiche possono essere presentate esclusivamente in aumento sulla base d'asta stabilità in euro 6.000,00 oltre IVA di legge di canone annuo.

In caso di offerte uguali a pari punteggio, si procederà ai sensi dell'Art. 77 del R.D. 827/1924.

In applicazione dell'art. 69 del R.D. 827/1924, si dichiara che sarà facoltà di questa Amministrazione procedere all'aggiudicazione anche nel caso pervenga o rimanga valida una sola offerta previa valutazione di congruità della stessa.

L'Ente si riserva altresì, a suo insindacabile giudizio, di sospendere, revocare o annullare la gara, senza che i concorrenti possano avanzare eccezioni, pretese o riserve di alcun genere.

Art. 4

(Capacità dei concorrenti)

Alla gara di cui al presente bando sono ammesse a presentare offerta:

- le imprese singole e associate:

-le imprese appositamente e temporaneamente riunite secondo le modalità e per gli effetti dell'art 37 del D.lgs 12 aprile 2006, n 163.

Tutte le imprese partecipanti, ivi comprese tutte quelle costituenti raggruppamento stabile o temporaneo, dovranno, pena l'esclusione, avere i seguenti requisiti:

1) I concorrenti devono essere iscritti, per le attività economiche inerenti all'oggetto della concessione, nel registro della Camera di Commercio , industria, artigianato e agricoltura, da documentare con specifica certificazione.

In sostituzione, è ammessa autocertificazione resa ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000,n.445, nella quale devono essere analiticamente specificate le attività economiche risultanti nel registro di iscrizione di cui sopra, le quali dovranno essere,in ogni caso, inerenti all'oggetto dell'appalto.

2) Ai sensi degli artt. 41 e 42 del Dlgs 12 aprile 2006, n 163, i concorrenti devono essere in possesso di adeguate capacità economiche , finanziarie e tecniche da dimostrare mediante i seguenti modi :

a)Capacità finanziarie ed economiche:

- esibizione di idonea dichiarazione bancaria rilasciata da istituto di credito con la quale lo stesso attesta l'idoneità economica e finanziaria dell'impresa ai fini dell'assunzione del presente appalto. Pena l'esclusione, le dichiarazioni, dovranno fare espressamente menzione all'oggetto del presente appalto e dovranno essere inserite nel plico di presentazione dell'offerta secondo le modalità descritte al precedente articolo 2.

b)Capacità tecniche:

E' richiesta la dimostrazione, anche a mezzo di dichiarazione ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. n. 445/2000, del fatto che l'impresa svolge o ha svolto in precedenza attività simili a quelle che verranno proposte per la gestione della struttura.

I concorrenti devono altresì produrre dichiarazione unica,resa ai sensi degli artt. 46 e 47 del medesimo D.P.R. n. 445/2000, attestante:

3) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi previdenziali e assistenziali a favore dei lavoratori, secondo le norme vigenti;

4) di essere in regola con gli obblighi relativi al pagamento dei contributi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali;

5) di avere adempiuto,all'interno della propria azienda, agli obblighi di sicurezza previsti dalla normativa vigente;

6)di avere ottemperato alla legge 12 marzo 1999, n.68,norme per il diritto al lavoro dei disabili, relativamente alle imprese che occupano più di quindici dipendenti;

7) di non trovarsi in fase attuativa del piano di emersione fiscale e previdenziale previsto dall'art. 1 e 1bis,comma 14, della legge 18 ottobre 2001, n.383.

8)- di non trovarsi nelle situazioni o nelle condizioni di esclusione previsti dall'art. 38 del Decreto Legislativo 12 aprile 2006,n. 163. con indicazione delle eventuali condanne per le quali abbia beneficiato della non menzione.

9)-di non essere incorsi in pene accessorie che comportano l'incapacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione secondo il disposto dell'art. 3 del D.L. n. 369/1993;

10)-di non essere stato colpito da una o più delle sanzioni previste dall'art. 9 del D. Lgs. N. 231,n.2001;

11)-di non trovarsi in una o più delle condizioni di preclusione a partecipare alle gare pubbliche e a stipulare contratti di appalto con la Pubblica Amministrazione ai sensi dell'art. 10, comma 5 ter, della L. n.575/1965;

12) di non essere destinatario di provvedimenti concernenti l'applicazione di misure di prevenzione o di provvedimenti amministrativi iscritti nel casellario giudiziale o di provvedimenti relativi a procedimenti pendenti per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della L. 27 dicembre 1956, n. 1423;

13)-di non essere colpito da sentenza penale di condanna,passata in giudicato, oppure di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del codice di procedura penale, per reati che incidono sulla affidabilità morale e professionale;

14)-di non essere colpito da sentenze penali,ancorché non definitive, relative a reati che precludono la partecipazione alle gare d'appalto.

15) di non essere in alcun rapporto di collegamento o controllo con altre imprese partecipanti alla gara, intesi anche in relazione all'art. 2359 c.c., in forma singola o raggruppata;

16)-di avere preso visione e di accettare tutte le clausole contenute nel presente bando e nei suoi allegati

Devono essere inoltre allegati:

17)-copia fotostatica di un documento di identità valido dell'offerente;

18)-in caso di associazione temporanea,mandato collettivo irrevocabile con rappresentanza conferita alla mandataria per atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Al concorrente aggiudicatario è richiesta la documentazione probatoria a conferma di quanto dichiarato e/o autocertificato in sede di gara. L'Ente si riserva altresì la facoltà di procedere a controlli a campione sulla veridicità delle dichiarazioni rese dai partecipanti.

Art. 5

(Cauzione definitiva e provvisoria)

a)Cauzione provvisoria

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi derivanti dalla partecipazione alla gara, è stabilita una cauzione provvisoria nella misura di € 2.400,00 (duemilaquattrocento/00).

La cauzione può essere prestata mediante:

1) deposito provvisorio sul C/C bancario per Depositi Cauzionali n. 205405, intestato Ente Foreste della Sardegna, da costituirsi presso il Servizio Tesoreria, Banca Nazionale del Lavoro, Via V. Veneto in Cagliari;

2) fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da compagnia autorizzata, ai sensi della L. 348/82 e nelle forme di cui all'art. 75 del D.Lgs 163/2006.

In caso di aggiudicazione, la cauzione provvisoria resta vincolata fino alla costituzione del deposito definitivo.

b) Cauzione definitiva

A garanzia degli obblighi contrattuali, il concessionario dovrà costituire nei modi di legge e prima della stipula del contratto di concessione un deposito cauzionale mediante fideiussione bancaria o assicurativa pari al 10% dell'importo totale della concessione ragguagliato all'intera durata del contratto.

Il concessionario potrà richiedere, a cadenza biennale, lo svincolo parziale della cauzione, ovvero l'adeguamento dell'importo garantito in misura del periodo contrattuale trascorso e di quello rimanente.

La fideiussione bancaria o la polizza assicurativa emesse a copertura della cauzione provvisoria e di quella definitiva devono prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni a semplice richiesta scritta dell'Ente concedente.

Art. 6

(Seduta di gara e valutazione delle offerte)

Le offerte saranno aperte il giorno feriale successivo a quello di scadenza di presentazione dell'offerta, alle ore 10.00, presso la sede dell'Amministrazione appaltante.

La seduta di gara è pubblica; potranno partecipare tutti i soggetti interessati nei limiti di capienza della sala a disposizione per la seduta.

Esaurito l'esame sulla documentazione di gara e sul possesso da parte delle imprese concorrenti dei requisiti per la partecipazione alla gara stessa, si procederà all'apertura dei plichi contenenti l'offerta tecnica il contenuto dei quali verrà rimesso alle valutazioni di una commissione appositamente costituita che, in collegio perfetto e in seduta non pubblica, procederà all'assegnazione dei punteggi relativi alla qualità dell'offerta secondo quanto previsto nel presente disciplinare.

Il plico contenente l'offerta economica verrà aperto solo una volta ultimati i lavori della succitata commissione.

All'apertura dell'offerta economica si procederà, in seduta pubblica alla quale verranno invitate tutte le imprese interessate. In apertura di tale seduta verrà data lettura del verbale dei lavori della commissione e dei punteggi attribuiti nella prima fase alle imprese partecipanti.

La seduta si conclude con l'aggiudicazione a favore dell'impresa che ha complessivamente totalizzato il punteggio maggiore. Tale aggiudicazione è provvisoria in quanto soggetta a verifica e approvazione del competente dirigente. Viceversa l'offerta dell'impresa è immediatamente vincolante per la stessa rimanendo tale per 180 giorni.

PARTE III
NORME FINALI

Art. 7

(Controversie)

Le controversie insorte fra l'amministrazione e l'impresa possono essere risolte da un collegio arbitrale composto da tre persone, di cui uno nominato da ciascuna parte e l'altro, di comune accordo, dagli arbitri. Venendo a mancare, per qualsiasi causa durante il corso del giudizio arbitrale, uno degli arbitri, provvede alla sua tempestiva sostituzione l'autorità o la parte che aveva nominato l'arbitro mancante.

Il collegio arbitrale si riunisce presso l'amministrazione e decide secondo le norme di diritto, anche in ordine alle spese e agli onorari del giudizio.

Contro la pronuncia arbitrale è ammessa l'impugnazione secondo le disposizioni del codice di procedura civile.

La richiesta di arbitrato deve contenere chiaramente i termini della controversia e l'indicazione della persona scelta come arbitro, e deve essere notificata nella forma delle citazioni (a mezzo cioè di ufficiale giudiziario).

Durante il giudizio arbitrale di cui ai precedenti articoli e fino alla pronuncia del lodo, per garantire le continuità del servizio, l'impresa non può esimersi dal continuare nelle sue prestazioni contrattuali.

Qualora l'impresa si rifiuti, l'Amministrazione ha diritto di commettere ad altri il servizio di cui abbisogni, nei modi e termini che crederà più opportuni.

In questo caso il prezzo che fosse pagato in più di quello dovuto per contratto, viene rimborsato dall'impresa.

Per la risoluzione giudiziale delle vertenze, il Foro competente è quello territoriale di Cagliari.

Art. 8

(Norme finali)

Tutti i termini disposti negli atti di gara sono da intendersi come perentori;

Tutte le modalità di partecipazione e presentazione dell'offerta disposti negli atti di gara, sono da intendersi a pena di esclusione, salva la possibilità della commissione di invitare le imprese concorrenti a completare od a fornire i chiarimenti in ordine al contenuto dei certificati, documenti e dichiarazioni presentati;

Nella procedura di gara saranno rispettati i principi di riservatezza delle informazioni fornite, ai sensi del D.Lgs 196/2003 e successive modificazioni, compatibilmente con le funzioni istituzionali, le disposizioni di legge e regolamentari concernenti i pubblici appalti e le disposizioni riguardanti il diritto di accesso ai documenti ed alle informazioni.

A Cagliari, li 14.12.2006

Il Direttore Generale

Graziano Nudda