



AGENZIA DEL DEMANIO

VERBALE DI GARA N 1

Oggetto: Procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co.4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Teatro Rossi" sito in Pisa, Via Collegio Ricci, 1 – PID0020

L'anno 2022 il giorno 13 del mese di dicembre alle ore 10:00, presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio siti in Livorno, Via Lampredi 45, si è riunita, in seduta pubblica, per l'espletamento delle operazioni relative alla procedura indicata in oggetto, la Commissione all'uopo nominata dal Direttore Regionale con nota prot. n. 2022/2533/RI del 12/12/2022, composta come segue:

- Alessandro Pasqualetti: Presidente;
- Claudio Tommasini: Componente;
- Roberta Pandolfo: Componente e segretaria Verbalizzante.

La Commissione si è riunita per procedere alle seguenti operazioni:

- 1) Alla verifica dell'integrità dei plichi e alla loro apertura;
- 2) All'apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa";
- 3) all'esame e alla verifica della correttezza formale della documentazione contenuta nella Busta A;
- 4) all'apertura della Busta B "Proposta progettuale" dei concorrenti ammessi;
- 5) alla verifica della presenza e completezza del contenuto della Busta B.

PREMESSO E CONSIDERATO

- che con Avviso prot. n. 2022/1662/RI del 04/08/2022 è stata indetta una procedura negoziata per l'individuazione degli operatori economici da invitare a presentare offerta entro le ore 12.00 del giorno 16/09/2022, in relazione alla medesima procedura per l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Teatro Rossi" sito in Pisa, Via Collegio Ricci, 1 – PID0020;
- che con verbale di apertura delle buste per manifestazione di interesse prot. n. 2022/1890/RI del 20/09/2022 è stato dato atto che, entro il termine fissato nell'avviso di manifestazione di interesse, sono pervenute n. 3 buste, presentate rispettivamente da:
 - o "Compagnia dei Cenci" - busta n. 1, prot. n. 12481 del 23/08/2022;
 - o Maurizio Cataldo Vassallo – busta n. 2, prot. n. 13291 del 09/09/2022;



- o Lorenzo Tagliatela- Società Hinory s.r.l.s. – busta n. 3, prot. n. 13566 del 14/09/2022.
- che, pertanto, sono stati invitati tutti e tre (3) gli operatori economici, come sopra individuati, risultando questi ammessi alle successive fasi della procedura;
- che in data 05/10/2022,
 - o con nota prot. n. 14716/RU è stata invitata la ditta “Compagnia dei Cenci”;
 - o con nota prot. n. 14718/RU è stata invitata la ditta Tagliatela Lorenzo;
 - o con nota prot. n. 14719 è stata invitata la ditta Maurizio Cataldo Vassallo,

il tutto come indicato nella tabella di cui sotto:

Operatore Economico invitato					
1	Compagnia dei Cenci	Via Tembien, 23	Roma	pec: compagnia –cenci@pec.it	consegnata in data 05/10/2022
2	Tagliatela Lorenzo	Via E.D. Mario, 9	Mondragone (CE)	pec: hinory@pec.it (pec non valida) pec: lorenzotagliatela@legalmail.it	non consegnata consegnata in data 05/10/2022
3	Maurizio Cataldo Vassallo	Piazza Mazzini, 5	San Biagio della Cima (IM)	pec: cataldo.vassallo@legalmail.it	consegnata in data 05/10/2022

- che tutte le modalità per l'espletamento della presente procedura sono state stabilite nella lettera d'invito;
- che il termine ultimo per la presentazione delle offerte, stabilito nella lettera d'invito, è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 05/12/2022;
- che entro le 12:00 del giorno 05/10/2022, termine perentorio determinato dalla lettera di invito per la ricezione delle offerte, sono pervenuti n. 4 plichi presentati dai seguenti operatori economici:

N. BUSTA	Nome operatore economico	Data di Arrivo	Orario di arrivo	Protocollo Ufficio
1	Compagnia dei Cenci	25/11/2022		18153/2022
2	Compagnia dei Cenci	01/12/2022		18650/2022
3	Compagnia dei Cenci	02/12/2022		18651/2022
4	RT costituenda Capogruppo mandatario Maurizio Cataldo Vassallo	05/12/2022	10:28	18698/2022

- che la lettera di invito stabiliva l'apertura dei plichi in seduta pubblica il giorno 13/12/2022 alle ore 10.00 presso la sede di Firenze della Direzione Regionale dell'Agenzia del Demanio, successivamente trasferita presso la sede di Livorno giusto Avviso pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del demanio.

TUTTO CIO' PREMESSO

Sii dà atto che non sono presenti i rappresentanti degli operatori invitati, né altri soggetti interessati.

Il Presidente, preso atto della regolare costituzione della Commissione come sopra nominata, da avvio alle operazioni di verifica, comunicando l'elenco dei 4 plichi pervenuti entro il termine ultimo indicato nella lettera di invito per la ricezione delle offerte (05/12/2022 ore 12:00), di seguito riportati:

N. BUSTA	Nome operatore economico	Data di Arrivo	Orario di arrivo	Protocollo Ufficio
1	Compagnia dei Cenci	25/11/2022		18153/2022
2	Compagnia dei Cenci	01/12/2022		18650/2022
3	Compagnia dei Cenci	02/12/2022		18651/2022
4	RT costituenda Capogruppo mandatario Maurizio Cataldo Vassallo	05/12/2022	10:28	18698/2022

La Commissione procede quindi a riscontrare la sigillatura, nonché a numerare e siglare i plichi pervenuti nell'ordine progressivo di arrivo.

Ultimate le attività di cui sopra, la Commissione con riferimento a ciascuno dei plichi provvede a:

- aprirlo e, dopo aver verificato al suo interno la presenza, l'integrità e la conformità, a quanto prescritto nella lettera di invito, delle buste A "Documentazione amministrativa", B "Proposta Progettuale" e C "Offerta economico/temporale", a siglare e numerare ciascuna busta con il medesimo numero assegnato al plico esterno;
- aprire la Busta A, contenente la "Documentazione amministrativa", siglare ed esaminare detta documentazione, riscontrando e dichiarando quanto di seguito:

N	DENOMINAZIONE	ESITO	MOTIVAZIONI/PRECISAZIONI
1	Compagnia dei Cenci	AMMESSO CON RISERVA	Il plico sigillato riporta l'intestazione del mittente e contiene le tre buste A, B e C, sigillate sui lembi di chiusura. Le tre buste all'interno del plico sono prive dell'indicazione del mittente. Nella busta A la referenza bancaria

			<p>risulta redatta su carta semplice con firma autografa priva delle generalità del funzionario sottoscrittore.</p> <p>Il bonifico eseguito come deposito provvisorio non è conforme alle indicazioni riportate a pag. 6 della lettera di invito, in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il versamento è stato eseguito su diverso IBAN, riconducibile all'Agenzia del Demanio; - causale con codici errati. <p>La restante documentazione amministrativa risulta conforme a quanto richiesto alla lettera di invito. La Commissione demanda all'Ente di richiedere le integrazioni del caso, ovvero:</p> <ul style="list-style-type: none"> - di accertare l'identità del soggetto sottoscrittore la referenza bancaria e la riconducibilità dello stesso all'istituto dichiarante; - a riprodurre il deposito cauzionale in maniera conforme alle indicazioni della lettera di invito.
2	Compagnia dei cenci	NON AMMESSO	<p>Il plico non contiene la documentazione prevista a pag. 4 della lettera di invito. E' presente esclusivamente la Busta A con all'interno solo l'attestazione di avvenuto bonifico in sostituzione di quello contenuto nella Busta A facente parte del plico n. 1. Il bonifico posto a correzione risulta non conforme nell'indicazione del numero del protocollo all'interno della causale</p>
3	Compagnia dei cenci	NON AMMESSO	<p>Il plico non contiene la documentazione prevista a pag. 4 della lettera di invito. Contiene esclusivamente una comunicazione prodotta in carta semplice con indicata una generica errata indicazione del numero di protocollo riportato nella disposizione di pagamento della cauzione provvisoria.</p>

4	RT costituenda Capogruppo mandatario Maurizio Cataldo Vassallo	AMMESSO CON RISERVA	<p>Il plico sigillato riporta l'intestazione del mittente e contiene le tre buste A, B e C, sigillate sui lembi di chiusura.</p> <p>Le tre buste all'interno del plico sono prive dell'indicazione del mittente. Nella Busta A è presente un CD che non verrà preso in considerazione ai fini della valutazione dell'offerta.</p> <p>Non è presente la referenza bancaria, mentre il resto della documentazione amministrativa è conforme a quanto previsto nella lettera di invito.</p> <p>La Commissione demanda all'Ente di richiedere le integrazioni del caso, ovvero le referenze bancarie da parte di ciascun componente di RT costituenda.</p>
---	---	--------------------------------	--

La Commissione sulla questione attinente l'intestazione del mittente delle buste all'interno dei plichi, sulla base di quanto previsto a pag. 4 della lettera di invito - secondo cui *"all'interno del plico dovranno essere inserite, a pena di esclusione, tre distinte buste sigillate sui lembi di chiusura e riportanti l'intestazione del mittente"* - ritiene di dare un'interpretazione sostanziale dei citati contenuti della lettera di invito, valutando sufficiente a garantire l'attribuibilità al mittente, l'inserimento nel plico sigillato delle buste contenenti la documentazione richiesta a pena di esclusione.

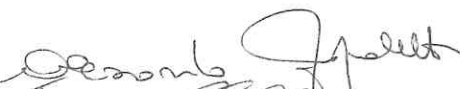

Considerate le richieste di integrazioni relative ai documenti contenuti nella Busta A -, causa di ammissione con riserva degli operatori economici, la Commissione non procede alle operazioni di verifica dei contenuti della Busta B – Proposta progettuale, rimanendo in attesa di ricevere le integrazioni da richiedere agli interessati, che dovranno pervenire, a pena di esclusione, entro il giorno 20 dicembre 2022, ore 12:00, per pec all'indirizzo dre_toscanaumbria@pce.agenziademanio.it.

Alle ore 13.45 il Presidente dichiara chiusa la seduta aggiornando i lavori al 20/12/2022 ore 14.30.

I plichi restano depositati, in armadio chiuso, presso la sede di Livorno della Direzione Regionale Toscana e Umbria.

Il presente verbale si compone di n. 5 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

- Alessandro Pasqualetti: Presidente; 
- Claudio Tommasini: Componente; 
- Roberta Pandolfo: Componente e segretaria Verbalizzante 