



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lazio



Prot. n. 7087

VERBALE N. 4 DI APERTURA BUSTE

Oggetto: Procedura di gara per la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in Legge n. 410/2001 del bene immobile denominato Ex Dogana Torre di Badino (LTD0099) di proprietà dello Stato situato in località Porto Badino, Via Badino Vecchio snc in Comune di Terracina (LT).
Comunicazione punteggio Offerta Tecnica - Apertura Buste “C – Offerta Economico-Temporale”.

L'anno duemilaventidue (2022) il giorno dodici (12) del mese di luglio, alle ore 10:00, si è riunita presso apposita sala riunioni della sede di Roma della Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio in Via Piacenza n. 3, la Commissione di Gara composta dal dott. Antonio Mennella nella qualità di Presidente, dall'arch. Chiara Margani e dall'arch. Eleonora Supino nella qualità di Membri, nominati con nota prot. n. 2022/5175/DR-UD del 19/05/2022, unitamente all'Avv. Rosita Tullii in qualità di Segretario Verbalizzante.

PREMESSO

- che l'art. 3-bis D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito con modificazioni in L. 23 novembre 2001 n. 410, rubricato: “Valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili dello Stato tramite concessione o locazione”, prevede che: “*I beni immobili di proprietà dello Stato individuati ai sensi dell'articolo 1 possono essere concessi o locati a privati, a titolo oneroso, ai fini della riqualificazione e riconversione dei medesimi beni tramite interventi di recupero, restauro, ristrutturazione anche con l'introduzione di nuove destinazioni d'uso finalizzate allo svolgimento di attività economiche o attività di servizio per cittadini, ferme restando le disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e successive modificazioni*”;
- che l'Agenzia del Demanio, intendendo procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla concessione di valorizzazione in lotto unico del bene demaniale *infra* descritto, denominato Ex Dogana Torre di Badino (LTD0099), ha indetto apposita procedura di Gara pubblicando il relativo Avviso prot. n. 15172/2021 sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale - Contratti Pubblici n. 146 del 20/12/2021 (contrassegnato dal codice redazionale TX21BFG29566), nonché su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul sito www.agenziademanio.it, unitamente alla ulteriore documentazione di gara;
- che la selezione dei Concorrenti è prevista dai documenti di Gara mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 comma 6 del Codice dei Contratti, sulla base degli elementi indicati nella tabella di cui all'art. 5 dell'Avviso;
- che il termine di scadenza per la presentazione delle offerte mediante plico sigillato è stato fissato perentoriamente per le ore 12:00 del giorno 19 maggio 2022;

-
- che la prima seduta pubblica di apertura dei plichi e delle buste "A" si è svolta il 26 maggio 2022 ed in tale occasione la Commissione ha constatato che entro il termine perentorio per la presentazione delle offerte erano pervenuti n. 6 plichi; all'esito dell'esame della documentazione prodotta, contenuta nei plichi e nelle buste "A" – Documentazione Amministrativa la Commissione ha ritenuto di ammettere all'ulteriore iter di gara n. 3 partecipanti (GMH S.p.a., CHIARA CIALONE e LISA CONTI) e di ammettere con riserva MAR Service S.r.l. (la quale aveva prodotto n. 2 plichi di identico contenuto) per mancata allegazione del documento di identità del legale rappresentante, ed il costituendo raggruppamento "Associazione Badino Yachting Club, Consorzio Torre Badino e Associazione Pro Loco di Terracina" per mancanza della referenza bancaria della mandataria Associazione Badino Yachting Club;
 - che la seconda seduta pubblica di verifica delle integrazioni documentali richieste ai partecipanti "AMMESSI CON RISERVA" si è svolta in data 7 giugno 2022 ed in tale occasione la Commissione ha dichiarato il concorrente n. 3 e 4 "Mar Service S.r.l." AMMESSO all'ulteriore iter della gara, stante la presentazione della documentazione integrativa pervenuta e verificata, ed ha dichiarato il concorrente n. 6 "Associazione Badino Yachting Club, Consorzio Torre Badino e Associazione Pro Loco di Terracina (RT costituendo)" nuovamente AMMESSO CON RISERVA per integrazione dei dati relativi alla referenza bancaria;
 - che la Commissione di gara concordava di fare rinvio al RUP per l'invio di una nuova richiesta di integrazione documentale all'Associazione Badino Yachting Club e conveniva di aggiornare la seduta alla successiva del 13 giugno 2022 alle ore 9.30 per la verifica dell'eventuale documentazione integrativa richiesta e per l'apertura delle buste identificate con la lettera "B" – **Proposta Progettuale**;
 - Il RUP, con nota prot. n. 5765 del 07/06/2022 inoltrava all'Associazione Badino Yachting Club, nella sua qualità di mandataria di RT costituendo, richiesta di integrazione documentale e precisamente la produzione di referenza bancaria attestante la normalità e correttezza dei rapporti bancari intrattenuti con l'istituto di credito di riferimento;
 - che la Commissione di gara si è riunita il 13 giugno 2022 ed ha aperto le Buste B – Proposta Progettuale dei concorrenti ammessi dopo averne constatato la relativa integrità ed ha rilevato che il concorrente MAR SERVICE S.r.l. non ha prodotto, nell'ambito della documentazione riferita al plico B, i dati anche su supporto digitale, come richiesto al punto 4.3.2. dell'Avviso di gara, per cui si è ritenuto necessario acquisire tale supporto digitale tramite il RUP;
 - che con nota n. 6058 il RUP ha chiesto al concorrente MAR SERVICE S.r.l. l'acquisizione della documentazione di cui sopra su supporto digitale, da far pervenire entro il 20 giugno 2022;
 - che con nota prot. 6137 del 15/06/2022 il concorrente MAR SERVICE S.r.l. ha inviato via PEC diversi files, in formato pdf, relativi all'intera gara anziché solo quelli richiesti al punto 4.3.2. dell'Avviso di gara con riferimento al contenuto BUSTA B, ed in particolare, tra i documenti acquisiti in formato pdf, è risultato presente anche l'Allegato VII – Offerta economico-temporale, in violazione di quanto disposto dall'Avviso di gara al suddetto punto 4.3.2. ove è statuito che l'anticipazione dei dati riferiti al canone offerto ed alla durata della concessione prima dell'apertura della busta C – Offerta economico-temporale, è causa di esclusione;

TUTTO CIO' PREMESSO

il Presidente dichiara aperta la seduta pubblica e la Commissione, preso atto della mancanza di persone interessate a partecipare alla seduta pubblica, richiama integralmente il contenuto dei verbali nN. 1, 2 e 3 delle precedenti sedute pubbliche e, in relazione a quanto indicato in premessa con riferimento al concorrente MAR SERVICE S.r.l., rileva che lo stesso ha prodotto, in sede di acquisizione della documentazione di cui al Plico B su supporto digitale, diversi documenti in formato .pdf, tra i quali anche l'allegato VII – Offerta Economico-

Temporale per cui, stante il disposto di cui al punto 4.3.2. dell'Avviso di gara il concorrente MAR SERVICE S.r.l. **E' ESCLUSO** dall'ulteriore iter di gara.

Il Presidente, alle ore 10:07, dopo aver richiamato la procedura di gara svolta finora, aver dato lettura del punto 6 dell'Avviso di gara ed esposto il contenuto del Verbale n. 1 della seduta riservata del 27 giugno 2022, dà lettura del punteggio, riferito all'offerta tecnica dei concorrenti sino ad ora risultati ammessi, i cui esiti parziali vengono riportati nel seguente prospetto:

CONCORRENTE	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
GMH S.p.A.	64,10
LISA CONTI	80,00
CHIARA CIALONE	58,93

A questo punto, la Commissione procede con l'apertura delle buste identificate con la lettera "C" poste all'interno dei plichi prodotti dai n. 3 concorrenti ammessi, ed il Presidente, dopo aver richiamato il metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte descritto al punto 5.5.2. dell'Avviso di gara, dà lettura delle offerte formulate e, constatata la regolarità della relativa sottoscrizione, le riporta nel seguente prospetto riepilogativo:

N.ro	Concorrenti	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE CANONE ANNUO (>=€212,74)	OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE DURATA (DA 6 A 50 ANNI)	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE CANONE	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE DURATA	TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE	PUNTEGGIO TOTALE
1	GMH SPA	64,10	6.000,00 €	50,00	10,00	6,40	16,40	80,50
2	LISA CONTI	80,00	4.800,00 €	32,00	8,00	10,00	18,00	98,00
3	CHIARA CIALONE	58,93	2.400,00 €	50,00	4,00	6,40	10,40	69,33

La Commissione rileva tuttavia la mancanza, nella Busta C contenuta nel plico prodotto dalla concorrente LISA CONTI, della "Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti" di cui all'Allegato IX, come richiesto alla lettera c) del punto 4.3.3 dell'Avviso di gara; il Presidente dà all'uopo lettura dell'ultimo capoverso del citato articolo dell'Avviso di gara, a norma del quale *"in caso di mancata presentazione della Scheda in questione ovvero di omessa compilazione dei relativi campi, inclusa la sottoscrizione, si procederà a richiederne l'integrazione al concorrente entro un termine perentorio (non superiore a 10 giorni), decorso inutilmente il quale l'operatore sarà escluso dalla procedura"*.

Pertanto, alla luce delle risultanze come sopra emerse, la Commissione dichiara che la **MIGLIORE OFFERTA CON RISERVA** è quella formulata dal concorrente: **LISA CONTI**, avendo acquisito il punteggio totale di punti 98,00, ritenendo la Commissione necessario assegnare alla stessa partecipante un ulteriore termine utile per l'integrazione della documentazione (Allegato IX) secondo le modalità stabilite nell'Avviso di gara al citato punto 4.3.3.

La Commissione fa dunque rinvio al RUP per i successivi adempimenti amministrativi.

Il Presidente alle 11:20 dichiara chiusa la seduta pubblica aggiornandola a data da definirsi.

Di tutto quanto sopra si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto in unico originale.

La Commissione di gara

Presidente

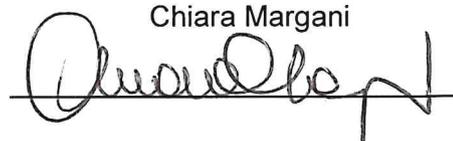
Antonio Mennella



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Mennella', written over a horizontal line.

Membro

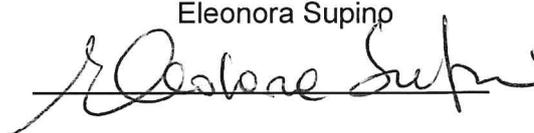
Chiara Margani



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Chiara Margani', written over a horizontal line.

Membro

Eleonora Supino



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Eleonora Supino', written over a horizontal line.

Segretario Verbalizzante

Rosita Tullii



A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Rosita Tullii', written over a horizontal line.