

**Prot. n. 8109**

## **VERBALE N. 5 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).

### **Verifica integrazione documentale primo classificato**

L'anno duemilaventidue (2022) il giorno quattro (4) del mese di agosto, 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. L'arch. Chiara Margani, l'arch. Eleonora Supino e l'avv. Rosita Tullii intervengono da remoto su piattaforma telematica TEAMS.

### **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](http://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, riunitasi il 13 giugno 2022, dopo aver constatato la mancata produzione nei termini dell'integrazione documentale richiesta al concorrente "Associazione Badino Yachting Club, Consorzio Torre Badino e Associazione Pro Loco di Terracina (RT costituendo)" e dichiarato il concorrente non ammesso all'ulteriore iter della gara, ha proceduto con l'apertura delle 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; pertanto la Commissione ha 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;
- che la Commissione di gara, riunitasi nuovamente il 12 luglio 2022, dopo aver comunicato il punteggio ottenuto dai concorrenti ammessi per la proposta progettuale (Busta B), ha proceduto all'apertura delle Buste C – Offerta economico temporale, ed ha calcolato il punteggio complessivo ottenuto dai suddetti concorrenti disponendo la relativa graduatoria;
- che la Commissione ha rilevato la carenza, nella Busta C, del plico prodotto dal concorrente LISA CONTI, della scheda di dettaglio dei costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX, come richiesto alla lettera c) del punto 4.3.3. dell'Avviso di gara e, tenuto conto che in relazione al suddetto punto è espressamente prevista la possibilità di integrazione, ha fatto rinvio al RUP per la relativa acquisizione del documento;

- che è stato assegnato un termine congruo al suddetto concorrente per l'invio del documento ad integrazione che è pervenuto in data 22 luglio 2022 ed assunto in pari data al protocollo n.7554;

### 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, 3 e 4 delle precedenti sedute pubbliche e, in relazione a quanto indicato in premessa con riferimento al concorrente LISA CONTI, rileva che lo stesso ha prodotto, nei termini, l'allegato IX relativo alla scheda di dettaglio dei costi, ricavi e investimenti che risulta coerente con il contenuto previsto dall'Avviso di gara.

Pertanto, essendo stata completata la produzione documentale come prevista dall'Avviso di gara in ordine al contenuto della Busta C – Offerta economico temporale, per tutti i concorrenti ammessi, la Commissione conferma la graduatoria precedentemente disposta che, di seguito, si riporta nel seguente prospetto:

<i>N.ro</i>	<i>Concorrenti</i>	<i>PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA</i>	<i>OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE CANONE ANNUO (&gt;=€212,74)</i>	<i>OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE DURATA (DA 6 A 50 ANNI)</i>	<i>PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE CANONE</i>	<i>PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE DURATA</i>	<i>TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE</i>	<i>PUNTEGGIO TOTALE</i>
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

Pertanto, alla luce delle risultanze come sopra emerse, la Commissione dichiara che la **MIGLIORE OFFERTA** è quella formulata dal concorrente: **LISA CONTI**, avendo acquisito il punteggio totale di punti **98,00**.

Il Presidente alle 11:05 dichiara chiusa la seduta pubblica e la gara. La documentazione relativa alla gara viene consegnata al RUP per i successivi adempimenti amministrativi.

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

Membro

Chiara Margani

Membro

Eleonora Supino

Segretario Verbalizzante

Rosita Tullii

