

Cagliari, 07/06/2023
Prot. 2023/5645/DRSAR

Procedura di scelta del contraente per la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile denominato Faro di Capo Comino ed alloggi di servizio (NUD0019) di proprietà dello Stato situato a Siniscola (NU).

VERBALE SEDUTA PUBBLICA

SEDUTA DEL 19/05/2023

PREMESSO CHE

- con avviso prot. 2022/13469/DRSAR del 14/12/2022, pubblicato in pari data con la pertinente documentazione sul sito internet istituzionale dell’Agenzia del Demanio, è stata avviata la procedura per l’affidamento in concessione dell’immobile in oggetto;
- il criterio di aggiudicazione assunto è quello dell’offerta complessivamente più vantaggiosa per l’Agenzia sulla base degli elementi di cui al par. 5 dell’Avviso;
- il termine di scadenza per la presentazione delle offerte è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 15/05/2023;
- la prima seduta pubblica per l’apertura dei plichi è stata fissata alle ore 09:30 del giorno 19/05/2023;
- con determina prot. 2023/4831/DRSAR del 15/05/2023 del Direttore Regionale, è stata nominata la Commissione giudicatrice così composta:
 - Presidente – dott. Gianluca Palla – Responsabile dell’Ufficio del Direttore presso la Direzione Regionale Sardegna dell’Agenzia del Demanio;
 - Componente – ing. Paolo Scintu – Funzionario in servizio presso Servizi Territoriali Cagliari della D.R. Sardegna dell’Agenzia del Demanio;
 - Componente – ing. Francescocarlo Ullu – Funzionario in servizio presso Area Tecnica della D.R. Sardegna dell’Agenzia del Demanio.

TUTTO CIÒ PREMESSO

l'anno **2023**, il giorno **19/05/2023**, alle ore **09:35**, presso la sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, sita in Cagliari, via A. Lo Frasso n. 2, il Dott. Gianluca Palla, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice come sopra costituita e alla presenza della medesima, dichiara aperta la seduta.

Si rileva che sono presenti i signori Riccardo Leonardo Piana in rappresentanza del dott. Andrea Porqueddu e il Sig. Giuseppe Medda in rappresentanza della Cosir S.r.l.

Vengono prelevati dal luogo in cui erano custoditi i seguenti sette (7) plichi pervenuti:

#	Concorrente	Protocollo
1	Den di Denora Paolo	4671 del 11/05/2023
2	Cosir S.r.l.	4761 del 12/05/2023
3	Hermaea S.r.l.	4767 del 12/05/2023
4	Fondazione Future Food Institutes ETS	4798 del 15/05/2023, h. 09.09
5	Andrea Porqueddu	4799 del 15/05/2023, h. 09.16
6	Mariagrazia Canu	4803 del 15/05/2023, h. 11.00
7	Gerhard Hopp e Matthias Pahlke	4804 del 15/05/2023, h. 11.10

Tutti i plichi sono pervenuti entro i termini previsti dall'Avviso di gara e risultano perfettamente compilati e sigillati e ogni membro della commissione vi appone la propria sigla.

Si procede con l'esame del primo, acquisito al prot. n. 4671 del 11/05/2023, consegnato a mano in pari data, Den di Denora Paolo, sede legale in Valsamoggia (BO), Via del Lavoro n. 1/3, cap 40056, C.F. DNRPLA60B21A225G, P.IVA 03642530376.

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B - Proposta progettuale - lotto Unico" e "C - Offerta Economico - Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando che sono ivi contenuti nella loro completezza e correttezza formale e sostanziale tutti gli allegati indicati al punto n. 4.3.1 e ss. dell'avviso; tutta la documentazione viene siglata dai componenti della commissione.

Il Concorrente viene ammesso alle successive fasi di gara.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, Cosir S.r.l., sede legale in Roma (RM), via Poli n. 29, cap 00187, P.IVA 02447920923.

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B - Proposta progettuale - lotto Unico" e "C - Offerta Economico - Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando che sono ivi contenuti nella loro completezza e

correttezza formale e sostanziale tutti gli allegati indicati al punto n. 4.3.1 e ss. dell'avviso; tutta la documentazione viene siglata dai componenti della commissione.

Il Concorrente viene ammesso alle successive fasi di gara.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, Hermaea S.r.l., sede legale in San Teodoro (SS), vico La Ruda snc, cap 07052, P.IVA 01631800917.

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B – Proposta progettuale - lotto Unico" e "C – Offerta Economico –Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando le seguenti criticità:

- Il concorrente non ha trasmesso la referenza bancaria di cui al par. 4.3.1, lett. d, dell'avviso prot. 2022/13469/DRSAR del 14/12/2022.

La Commissione pertanto ritiene di chiedere di integrare i documenti di gara mediante la produzione dei seguenti documenti:

- idonea referenza bancaria di cui al par. 4.3.1, lett. d, di data antecedente alla scadenza per la presentazione delle offerte, corredata di una dichiarazione di conformità all'originale.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, del Raggruppamento Temporaneo Fondazione Future Future Food Institute ETS S.r.l., sede legale in Avellino (AV), via Palatucci n. 20/B, cap 83100, C.F. 9215780642 P.IVA 03137200642, composta dalla mandataria e dalla mandante Net Engineering Srl (P.I. 00090530288).

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B – Proposta progettuale - lotto Unico" e "C – Offerta Economico –Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando che sono ivi contenuti nella loro completezza e correttezza formale e sostanziale tutti gli allegati indicati al punto n. 4.3.1 e ss. dell'avviso; tutta la documentazione viene siglata dai componenti della commissione.

Il Concorrente viene ammesso alle successive fasi di gara.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, Andrea Porqueddu, sede legale in Sassari (SS), via Manno n. 26, cap 07100, C.F. PRQNDR74D28A192W.

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B – Proposta progettuale - lotto Unico" e "C – Offerta Economico –Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando che sono ivi contenuti nella loro completezza e correttezza formale e sostanziale tutti gli allegati indicati al punto n. 4.3.1 e ss. dell'avviso; tutta la

documentazione viene siglata dai componenti della commissione.

Il Concorrente viene ammesso alle successive fasi di gara.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, dal Raggruppamento Temporaneo Mariagrazia Canu, sede legale in Nuoro (NU), via Leonardo da Vinci n. 40, cap 08100, C.F. CNAMGR76L54F979C P.IVA 01456860913, composta dalla mandataria e dalle mandanti Alexandra Goddi (C.F. GDDLND74B47F979Z) e Piero Pais (C.F. PSAPRI76H21F979T).

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B – Proposta progettuale - lotto Unico" e "C – Offerta Economico –Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando che sono ivi contenuti nella loro completezza e correttezza formale e sostanziale tutti gli allegati indicati al punto n. 4.3.1 e ss. dell'avviso; tutta la documentazione viene siglata dai componenti della commissione

Il Concorrente viene ammesso alle successive fasi di gara.

Si procede con l'esame del successivo plico, acquisito al prot. n. 4761 del 12/05/2023, consegnato a mano in pari data, dal Raggruppamento Temporaneo Gerald Hopp, sede legale in Emmendingen (Germania), Bismarckstr n. 2, P.IVA 05244/35021, composta dalla mandataria Gerald Hopp a e dalla mandante Matthias Pahlke con sede legale in Staufen (Germania), Spitalstr. N. 1P.I. 240/257/01182.

Il plico appare integro, sigillato, senza alcun segno di manomissione. La Commissione constata che all'interno sono presenti tre buste sigillate e controfirmate sui lembi di chiusura, recanti rispettivamente la dicitura "A - Documentazione Amministrativa", "B – Proposta progettuale - lotto Unico" e "C – Offerta Economico –Temporale", conformemente alle previsioni dell'Avviso di Gara.

Il Presidente della Commissione procede dunque all'apertura della busta "A" contenente la "Documentazione amministrativa", rilevando le seguenti criticità:

- il concorrente non ha prodotto l'atto costitutivo del raggruppamento temporaneo tra Gerald Hopp e Matthias Pahlke, pur avendo dichiarato di trattarsi di raggruppamento temporaneo già costituito;
- il concorrente non ha trasmesso la referenza bancaria di cui al par. 4.3.1, lett. d, dell'avviso prot. 2022/13469/DRSAR del 14/12/2022.

La Commissione, pertanto, ritiene di chiedere di integrare i documenti di gara mediante la produzione dei seguenti documenti:

- atto costitutivo del raggruppamento temporaneo tra Gerald Hopp e Matthias Pahlke;
- idonea referenza bancaria di cui al par. 4.3.1, lett. d, di data antecedente alla scadenza per la presentazione delle offerte, corredata di una dichiarazione di conformità all'originale.

La seduta si conclude alle ore 10:55.

I plichi e tutta la relativa documentazione vengono custoditi dal Presidente della Commissione affinché adottati ogni atto propedeutico alla prosecuzione del procedimento.

SEDUTA DEL 31/05/2023

l'anno **2023**, il giorno **31/05/2023**, alle ore **09:35**, presso la sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, sita in Cagliari, via A. Lo Frasso n. 2, il Dott. Gianluca Palla, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice come sopra costituita e alla presenza della medesima, dichiara aperta la seduta.

Sono presenti le signore Paola Gui e Daniela Carta per il concorrente Andrea Porqueddu.

La Commissione da atto che sono pervenuti entro il termine concesso agli operatori da parte della Hermaea e del Raggruppamento Hopp.

I documenti trasmessi richiedono ulteriori approfondimenti per la definizione di talune criticità emerse.

Pertanto, il Presidente sospende la seduta alle ore 09:55.

I plichi e tutta la relativa documentazione vengono custoditi dal Presidente della Commissione affinché adottati ogni atto propedeutico alla prosecuzione del procedimento.

SEDUTA DEL 07/06/2023

l'anno **2023**, il giorno **07/06/2023**, alle ore **11:10**, presso la sede della Direzione Regionale Sardegna dell'Agenzia del Demanio, sita in Cagliari, via A. Lo Frasso n. 2, il Dott. Gianluca Palla, in qualità di Presidente della Commissione giudicatrice come sopra costituita e alla presenza della medesima, dichiara aperta la seduta

Sono presenti l'Avv. Riccardo Leonardo Piana per il concorrente Andrea Porqueddu e l'Ing. Sonia Macis per la Cosir S.r.l.

Il Presidente espone le valutazioni in ordine alla documentazione richiesta in sede di soccorso istruttorio.

Con riferimento ai documenti trasmessi dalla Hermaea S.r.l., la società ha dichiarato che, essendo di recente costituzione, non è in possesso della referenza bancaria e ne trasmette una intestata alla Decor Casa di Coclearia Services di Pretti, l'impresa individuale del socio unico e legale rappresentante della Hermaea S.r.l., Angelo Giuseppe Sandro Pretti. In via residuale, chiede un ulteriore termine di trenta giorni per l'ultimazione dell'iter di rilascio del documento attestante la solidità finanziaria.

La Commissione rileva come l'avviso di gara richiedesse la referenza bancaria tra i documenti obbligatori della busta amministrativa. Essa doveva essere dunque presentata entro il termine generale di presentazione delle offerte. La mancata trasmissione anche in sede di soccorso istruttorio è dunque una carenza documentale sostanziale.

Nondimeno, deve ritenersi non ammissibile la referenza intestata all'impresa individuale del socio e amministratore unico della Hermaea s.r.l., in quanto non riferibile alla stessa e dunque inadeguata ad attestare la solidità economica del concorrente. Difatti, in caso analogo la giurisprudenza amministrativa ha stabilito che *"le referenze bancarie, come anche ogni altro documento equivalente, devono consentire alla stazione appaltante di aver cognizione del grado di affidabilità economico – finanziario dell'operatore economico che abbia presentato domanda di partecipazione alla procedura di gara anche in relazione all'entità degli investimenti offerti; non può, pertanto, reputarsi idonea a tale scopo una documentazione (referenza bancaria o altre attestazioni) che non abbia riguardo alla situazione finanziaria dell'operatore, ma del suo rappresentante legale, per quanto ne sia il socio di maggioranza"* (Cons. Stato n. 2351/2019).

Anche la richiesta di concedere un ulteriore termine per la presentazione del documento non può essere accordata, in quanto tale eventualità si tradurrebbe in un'ingiustificabile distorsione della

concorrenza, andando a discriminare gli operatori che hanno invece diligentemente ottenuto e allegato alla propria offerta tutti i documenti previsti dall'avviso di gara entro il termine originario.

Pertanto, si ritiene non sufficiente l'integrazione documentale prodotta e l'impresa Hermaea S.r.l. non viene ammessa alle successive fasi della procedura.

Con riferimento ai documenti trasmessi dal RT Gerhardt Hopp e Matthias Pahlke, lo stesso ha inviato una scrittura privata contenente l'atto costitutivo di una *Gesellschaft burgerlichen Rechts – Gbr*, una forma di società semplice di diritto tedesco, e una referenza bancaria rilasciata dall'istituto di credito tedesco VR-Bank riferita al Signor Matthias Pahlke. Nel testo della nota di trasmissione specificavano che *"in Germania il contratto tra due persone che lavorano insieme è un contratto automatico per legge di una "GBR (Gesellschaft des Bürgerlichen Rechts)"*.

Al riguardo, la Commissione rileva che, anche a voler accettare che il Raggruppamento partecipa in forma societaria in difformità sostanziale con il diritto italiano per quel che attiene i raggruppamenti temporanei, i documenti prodotti sono privi di traduzione giurata richiesta dall'art. 4.3 dell'Avviso di gara.

Inoltre, la referenza bancaria dovrebbe riferirsi alla società di nuova costituzione e non al singolo socio, come espressamente previsto nel bando e per il medesimo principio della sentenza n. 2351/2019 del Consiglio di Stato, già riportato in precedenza.

Pertanto, si ritiene non sufficiente l'integrazione documentale prodotta e il Raggruppamento Temporaneo Pahlke non viene ammesso alle successive fasi della procedura

Terminata l'analisi dei documenti relativi al soccorso istruttorio, la Commissione procede dunque all'apertura della Busta B per la verifica del contenuto.

Si procede all'apertura della Busta B del concorrente Den di Denora Paolo.

La Commissione rileva che nella busta sono contenuti tutti i documenti richiesti dall'avviso e procede a siglarli. Costata la completezza della documentazione prodotta, la concorrente viene ammessa alle successive fasi di gara.

Si procede all'apertura della Busta B del concorrente Cosir S.r.l.

La Commissione rileva che nella busta sono contenuti tutti i documenti richiesti dall'avviso e procede a siglarli. Costata la completezza della documentazione prodotta, la concorrente viene ammessa alle successive fasi di gara.

Si procede all'apertura della Busta B del concorrente RTP Future Food Institute ETS

La Commissione rileva che nella busta sono contenuti tutti i documenti richiesti dall'avviso e procede a siglarli. Costata la completezza della documentazione prodotta, la concorrente viene ammessa alle successive fasi di gara.

Si procede all'apertura della Busta B del concorrente Andrea Porqueddu.

La Commissione rileva che nella busta sono contenuti tutti i documenti richiesti dall'avviso e procede a siglarli. Costata la completezza della documentazione prodotta, la concorrente viene ammessa alle successive fasi di gara.

Si procede all'apertura della Busta del concorrente RTI Goddi, Canu e Pais.

La Commissione rileva che nella busta sono contenuti tutti i documenti richiesti dall'avviso e procede a siglarli. Costata la completezza della documentazione prodotta, la concorrente viene ammessa alle successive fasi di gara.

L'analisi e la valutazione degli elaborati tecnici è rimandata ad apposita seduta riservata.

La seduta si conclude alle ore 11:55.

I plichi e tutta la relativa documentazione vengono restituiti al RUP affinché adotti ogni atto propedeutico alla prosecuzione del procedimento.

Il seguente verbale si compone di 7 (sette) facciate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Cagliari, 07/06/2023

- dott. Gianluca Palla
- ing. Paolo Scintu
- ing. Francescocarlo Ullu



