



AGENZIA DEL DEMANIO

DIREZIONE REGIONALE SARDEGNA

Cagliari, 29/06/2023

Prot. 2023/6868/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 RISERVATA SEDUTA DEL 13 giugno 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.



## VISTO

- il verbale di gara n.1 prot. n. 2023/5645/DRSAR del 07/06/2023 della Commissione giudicatrice, concernente le sedute pubbliche del 19 e 31 maggio 2023 e del 7 giugno 2023, a seguito delle quali sono risultate ammesse alla fase successiva della procedura (verifica proposte progettuali contenute nella busta B) i seguenti operatori economici:

n° plico	Concorrente	Sede Legale
1	Den di Denora Paolo	Valsamoggia (BO), Via del Lavoro n. 1/3,
2	Cosir S.r.l.	Roma (RM), via Poli n. 29
4	Fondazione Future Food Institutes ETS	Avellino (AV), via Palatucci n. 20/B
5	Andrea Porqueddu	Sassari (SS), via Manno n. 26
6	Mariagrazia Canu	Nuoro (NU), via Leonardo da Vinci n. 40,

Tutto quanto sopra visto e premesso, l'anno **2023**, il giorno **13** del mese di **giugno**, alle ore **16:16**, 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 riservata per la verifica delle proposte progettuali contenute nella busta B) presentata dagli operatori economici ammessi al prosieguo della procedura di gara.

In via preliminare il Presidente, richiamando il verbale di gara prot. 2023/5645/DRSAR del 07/06/2023, dà contezza delle attività condotte fin qui dalla Commissione aggiudicatrice, dando atto che risultano ammesse n. 5 ditte le cui proposte progettuali vengono contrassegnate in rosso con i seguenti codici identificativi letterali riportati nelle tabelle per l'attribuzione del punteggio assegnato da ciascun commissario:

n° plico	Cod. ident.	Concorrente	Sede Legale
1	<b>A</b>	Den di Denora Paolo	Valsamoggia (BO), Via del Lavoro n. 1/3,
2	<b>B</b>	Cosir S.r.l.	Roma (RM), via Poli n. 29
4	<b>C</b>	Fondazione Future Food Institutes ETS	Avellino (AV), via Palatucci n. 20/B
5	<b>D</b>	Andrea Porqueddu	Sassari (SS), via Manno n. 26
6	<b>E</b>	Mariagrazia Canu	Nuoro (NU), via Leonardo da Vinci n. 40,

Il Presidente avvia quindi le procedure per la valutazione delle proposte progettuali dei concorrenti ammessi, dando lettura dei criteri di valutazione stabiliti dagli artt. 5 e 6 dell'avviso di gara e indicati nella seguente tabella:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale	P1 = 35	80
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale	P2= 25	
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale	P3 = 20	
ELEMENTI QUANTITATIVI	4)	CANONE	Offerta Economico – Temporale	P4 = 10	20
	5)	DURATA	Offerta Economico – Temporale	P5 = 10	

L' "IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO" è valutata sulla base della descrizione dell'ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta dovrà essere in linea con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento e rappresentare le nuove funzioni (accoglienza turistica associata ad attività sociali, ricreative, culturali, sportive, di scoperta del territorio e di promozione dei prodotti locali) e le modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, della presenza o meno di un vincolo e del grado di tutela. Sono anche valutate la particolare rilevanza della proposta progettuale e le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire l'integrazione con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico. Il punteggio massimo attribuibile a tale elemento è pari a **35**.

"L'OPPORTUNITÀ TURISTICA" deve tener conto dell'attività che s'intende sviluppare per il riuso dell'immobile. La proposta è valutata in termini di opportunità turistica, connessa ai temi del sociale, culturale, della cura e del benessere, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Sostenibile, rispettoso dell'ambiente e del paesaggio di riferimento. Il punteggio, massimo **25** punti, è inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti:

- fruibilità pubblica;
- networking;
- destagionalizzazione e sviluppo locale.

La "SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA" è valutata con riferimento agli elementi caratterizzanti la proposta secondo i principi di sostenibilità ambientale e di efficienza



energetica, nonché le specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni, e di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili, con riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013) nel caso di beni vincolati. Il punteggio, massimo **20 punti**, sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti:

- materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici;
- gestione sostenibile del cantiere;
- soluzioni a favore della mobilità dolce;
- miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile e utilizzo di dispositivi a basso consumo.

Il Presidente dà dunque lettura del metodo "aggregativo compensatore", stabilito dall'art. 5.6.1 dell'avviso di gara, per l'attribuzione dei punteggi, che consiste nell'applicazione della seguente formula:

$$P(a) = \sum_n (P_i * V(a)_i)$$

Dove

$P(a)$  Valutazione in punti dell'offerta (a)

$n$  Numero totale degli elementi di valutazione

$P_i$  Peso in punti attribuito all'elemento di valutazione (i)

$V(a)_i$  Coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

$\Sigma$  Sommatoria

In particolare, ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla griglia di valori di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, ad ogni elemento di valutazione.

GRIGLIA DI VALORI	
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI	COEFFICIENTI
Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6
Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9

Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Il coefficiente così ottenuto verrà preso in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque.

A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente.

La Commissione procede ad una prima visione delle proposte progettuali presentate dai Concorrenti ammessi, esaminando le relazioni tecniche-illustrative ed i materiali illustrativi contenuti nei plichi contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, E.

Alle ore **18:30** del **13/06/2023** il Presidente dichiara concluse le operazioni di gara oggetto della presente seduta riservata e aggiorna il prosieguo al giorno **29/06/2023** alle ore **10:30** per una seconda lettura delle proposte progettuali e per l'assegnazione dei relativi punteggi.

La documentazione viene adeguatamente richiusa in un apposito contenitore, riposto e conservato sottochiave in un armadio degli uffici di settore.

\*\*\*\*\*

### SEDUTA RISERVATA DEL 29 GIUGNO 2023

l'anno **2023**, il giorno **29** del mese di **giugno**, alle ore **10:30**, 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.

La Commissione procede con un'ulteriore analisi delle proposte progettuali, esaminando le relazioni tecniche-illustrative ed i materiali illustrativi contenuti nei plichi contrassegnati dalle lettere A, B, C, D, E. Ciascun componente della Commissione procede alla successiva assegnazione dei punteggi riportati nelle tabelle di seguito.

1 - IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO							PESO (Pi) =	35
OFFERTA	COEFF. ATTRIBUITO DA G. PALLA	COEFF. ATTRIBUITO DA P. SCINTU	COEFF. ATTRIBUITO DA F. C. ULLU	MEDIA COEFF.	MEDIA RIPARAMETRATA (V <sub>(a), i</sub> )	PUNTEGGIO (P <sub>i</sub> • V <sub>(a), i</sub> )	MEDIA MAX	
A - DEN di Denora Paolo	0,60	0,60	0,60	0,60	0,75	26,25	0,80	
B - Cosir Srl	0,80	0,70	0,80	0,77	0,96	33,60		
C - Future Food Institute	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	35,00		
D - Andrea Porqueddu	0,80	0,80	0,80	0,80	1,00	35,00		
E - RT Canu, Goddi e Pais	0,70	0,80	0,70	0,73	0,91	31,85		

2 - OPPORTUNITA TURISTICA							PESO (Pi) =	25
OFFERTA	COEFF. ATTRIBUITO DA G. PALLA	COEFF. ATTRIBUITO DA P. SCINTU	COEFF. ATTRIBUITO DA F. ULLU	MEDIA COEFF.	MEDIA RIPARAMETRATA (V <sub>(a), i</sub> )	PUNTEGGIO (P <sub>i</sub> • V <sub>(a), i</sub> )	MEDIA MAX	
A - DEN di Denora Paolo	0,60	0,60	0,60	0,60	0,72	18,00	0,83	
B - Cosir Srl	0,80	0,80	0,70	0,77	0,93	23,25		
C - Future Food Institute	0,90	0,80	0,80	0,83	1,00	25,00		
D - Andrea Porqueddu	0,70	0,70	0,70	0,70	0,84	21,00		
E - RT Canu, Goddi e Pais	0,80	0,90	0,80	0,83	1,00	25,00		

3 - SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA						PESO (Pi) = 20	
OFFERTA	COEFF. ATTRIBUITO DA G. PALLA	COEFF. ATTRIBUITO DA P. SCINTU	COEFF. ATTRIBUITO DA F. ULLU	MEDIA COEFF.	MEDIA RIPARAMETRATA (V(a),i)	PUNTEGGIO (Pi * V(a)i)	MEDIA MAX
A - DEN di Denora Paolo	0,60	0,60	0,60	0,60	0,78	15,60	0,77
B - Cosir Srl	0,70	0,70	0,70	0,70	0,91	18,20	
C - Future Food Institute	0,80	0,70	0,80	0,77	1,00	20,00	
D - Andrea Porqueddu	0,70	0,70	0,70	0,70	0,91	18,20	
E - RT Canu, Goddi e Pais	0,60	0,60	0,50	0,57	0,74	14,80	

La Commissione provvede dunque a calcolare il punteggio complessivo attribuito a ciascuna offerta attraverso l'applicazione della formula indicata all'art. 5.6.1 del disciplinare di gara, il cui esito è contenuto nella tabella di seguito:

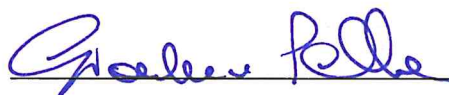
PUNTEGGI ATTRIBUITI	
OFFERTA	PUNTEGGIO $P(a)=\sum(Pi*V(a)i)$
A (DEN di Denora Paolo)	59,85
B (Cosir Srl)	75,05
C (Future Food Institute)	80,00
D (Andrea Porqueddu)	74,20
E (RT Canu, Goddi e Pais)	71,65

Alle ore **13:30** il Presidente dichiara chiusa la seduta riservata del **29/06/2023** e rinvia, pertanto, i lavori della Commissione in seduta pubblica, per le attività di lettura dei punteggi assegnati all'offerta tecnica, di apertura della busta contenente l'offerta economica e temporale e lettura della stessa di cui all'allegato VII.

Il presente verbale, redatto in unica copia, consta di n. 6 (sei) facciate.

Letto, confermato e sottoscritto.

dott. Gianluca Palla



Ing. Paolo Scintu



Ing. Francescocarlo Ullu

