



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## VERBALE DI GARA

Firenze, data del protocollo

**Oggetto: Avviso di gara prot. n. 2022/2546/RI per la concessione di valorizzazione - ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dei beni immobili denominati “Torre di Calafuria” e “Villa Carducci Pandolfini” di proprietà dello Stato situati in Toscana –attribuzione punteggi relativi agli elementi qualitativi.**

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di settembre alle ore 10:00, presso gli uffici della Direzione Regionale Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio siti in Firenze, Via Laura 64, anche tramite collegamento da remoto, si è riunita in seduta riservata la Commissione di gara all'uopo nominata dal Direttore della Direzione Regionale con nota prot. n. 2023/866/R.I. del 16 maggio 2023, composta come segue:

- Paolo Francioni: presidente
- Chiara Di Sepio: componente
- Lucia Vannucci: componente

Nel corso della seduta, le proposte progettuali presentate dai concorrenti ammessi, come da precedente verbale prot. 2023/980/R.I. del giorno 01 giugno 2021, sono state esaminate individualmente da ciascun componente della Commissione, così come previsto al paragrafo 6.3 dell'Avviso di Gara in oggetto richiamato.

**Per quanto concerne il LOTTO 1 “Torre di Calafuria”**, ad esito della disamina della proposta presentata dalla società *San Giorgio Costruzioni S.r.l.*, unica offerente, sono emersi alcuni aspetti per i quali è necessario chiedere chiarimenti ed integrazioni alla ridetta Società e, precisamente:

1. Nella *relazione tecnico-illustrativa (Allegato VI)*, al punto 1. *Intenti progettuali*, sono state indicate le nuove funzioni da sviluppare all'interno dell'immobile, tra le quali:
  - *Punto shop interno per la vendita di prodotti biologici locali;*
  - *Punto informazioni turistiche per la promozione del territorio con tour a piedi oppure in bicicletta.*



Nella sezione “Gamma delle nuove funzioni” della suddetta relazione, è stata altresì selezionata la sola “ospitalità”, così come nella “Tavola 2\_Nuovi usi\_lotto 1” sono state evidenziate, a livello progettuale, unicamente destinazioni compatibili con la residenza (zona living, livello 1 e camere, livelli 2 e 3).

2. L'ipotesi progettuale presentata dalla San Giorgio Costruzioni S.r.l. prevede la realizzazione di un nuovo servizio igienico e l'utilizzo di vasche di contenimento per il recupero delle acque meteoriche.

Tenuto conto dei vincoli (paesaggistico e culturale) ai quali l'immobile risulta sottoposto, non è dato evincersi con dovuta chiarezza quale sia il possibile posizionamento delle suddette vasche e quale sia l'ipotesi progettuale relativamente all'approvvigionamento idrico del bene (diretto dall'acquedotto o meno) ed al sistema di scarico delle acque reflue.

Per quanto sopra, prima di poter procedere alla definitiva valutazione della proposta progettuale, questa Commissione richiederà alla offerente gli opportuni chiarimenti.

Si precisa che, come previsto nel paragrafo 6.8 dell'Avviso di gara, essendo presente per tale lotto un unico offerente, la Commissione non attribuirà alcun punteggio ma esaminerà la proposta progettuale nel suo complesso a seguito della ricezione delle suddette integrazioni.

**Relativamente al LOTTO 2 “Villa Carducci Pandolfini”:** la Commissione ha proceduto all'attribuzione dei punteggi per ciascuna proposta progettuale, con riferimento ai seguenti parametri, così come indicati nell'avviso di gara al paragrafo 5:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO	Proposta progettuale P1 = 35
	2)	OPPORTUNITÀ TURISTICA	Proposta progettuale P2 = 25
	3)	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA	Proposta progettuale P3 = 20

Pertanto ciascun commissario ha assegnato i coefficienti secondo la griglia di valori di seguito riportata:

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
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

Al termine dell'esame individuale, la commissione ha definito i punteggi assegnati a ciascuna proposta progettuale, fissando la seduta pubblica per la lettura degli stessi e per l'apertura delle offerte economico/temporali (busta C) alle ore 11:00 del 04 ottobre 2023.

Come previsto nell'avviso di gara, la media dei coefficienti attribuiti ad ogni proposta progettuale da parte di tutti i componenti è stata trasformata in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media le medie provvisorie prima calcolate.

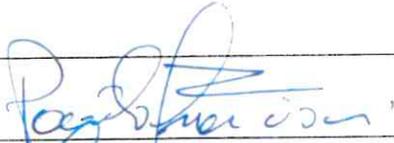
Si riepilogano di seguito i punteggi attribuiti alle proposte progettuali per ciascun elemento e il relativo punteggio finale:

CONCORRENTE	ELEMENTO DI VALUTAZIONE			PUNTEGGIO TOTALE (punteggio max)
	IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO <i>PESO (punteggio max)</i> 35	OPPORTUNITA' TURISTICA <i>PESO (punteggio max)</i> 25	SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA <i>PESO (punteggio max)</i> 20	
<b>BUSTA 1 - FERRERO STEFANO</b>	28,33	19,05	20,00	<b>67,38</b>
<b>BUSTA 2 - San Giorgio Costruzioni S.r.l</b>	23,33	20,24	16,47	<b>60,04</b>
<b>BUSTA 3 - undicicinque s.r.l</b>	35,00	25,00	17,65	<b>77,65</b>

Alle ore 12:00, terminati i lavori, la Commissione ha aggiornato le operazioni di gara alle ore 11:00 del 4 ottobre 2023 e dichiarata chiusa la seduta.

Il presente verbale si compone di n. 4 (quattro) pagine, oltre allegati.

Letto, approvato e sottoscritto.

- Paolo Francioni: presidente	
- Chiara Di Sepio: componente	
- Lucia Vannucci: componente	