



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

Direzione Regionale Sardegna

Cagliari, 04/12/2023

Prot. 2023/13593/DRSAR

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE EFFICACE

OGGETTO: Progetto “Valore Paese Italia – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” edizione 2022 - NUD0019 – Siniscola (NU) - Faro di Capo Comino ed alloggi di servizio - Procedura per la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001

IL DIRETTORE REGIONALE

VISTO

- il Regolamento di Amministrazione e Contabilità dell’Agenzia del Demanio, deliberato dal Comitato di gestione in data 12/10/2021, approvato dal Ministero dell’Economia e delle Finanze in data 26/11/2021 e pubblicato in data 17/12/2021;
- la Determina n. 106 del 14/07/2023 del Direttore dell’Agenzia, al cui art. 4, è attribuito ai Responsabili delle Direzioni Territoriali il potere di *“stipulare e risolvere, con tutte le clausole più opportune, contratti di concessione di valorizzazione dei beni immobili dello Stato ai sensi dell’art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito in L. n. 410/2001”*;
- l’art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 ai sensi del quale *“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”*;
- il R.D. 18/11/1923 n. 2440 ed il R.D. 23/05/1924 n. 827 in materia di amministrazione del patrimonio e contabilità dello Stato;
- il programma VALORE PAESE ITALIA attraverso il quale l’Agenzia del Demanio unitamente ai partner dell’intesa istituzionale del 17/12/2020, (MIC, ENIT, Difesa Servizi SpA, MiTur ed altri soggetti, come ANAS, FS, FPC), si propone di potenziare l’offerta turistico-culturale e di valorizzare con azioni congiunte il paesaggio e il patrimonio storico-artistico della Nazione, tramite l’ideazione e la realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza legati alla mobilità lenta e sostenibile, al turismo ferroviario, alle reti dei fari, delle torri ed degli edifici costieri, dei cammini e percorsi, delle dimore, delle case cantoniere, dei borghi;
- il Progetto “VALORE PAESE ITALIA – Fari, torri ed Edifici costieri” nell’ambito del quale la Direzione Regionale ha inserito l’immobile di demanio storico artistico,

allibrato alla scheda NUD0019, sito in Siniscola (NU) denominato “Faro di Capo Comino ed alloggi di servizio” al fine di affidarlo in concessione ai sensi dell’art. 3-bis del D.L. 351/2001, convertito in L. 410/2001

- la determina prot. n. 2022/13363/DRSAR del 12/12/2022, con la quale il dott. Pietro Arrica è stato nominato Responsabile del Procedimento per l’affidamento in concessione del bene in oggetto;

CONSIDERATO CHE

- con l’avviso prot. n. 2022/13469/DRSAR del 14/12/2022 è stata indetta la gara per la concessione del bene in oggetto e pubblicata nel sito internet dell’Agenzia ogni altra pertinente documentazione di gara ove si precisava che, in ragione dell’idoneità della concessione a generare entrate per l’Erario, la procedura di affidamento è esclusa dall’ambito di applicazione del D.lgs. 50/2016, salvo che per le disposizioni normative espressamente richiamate nei relativi atti;
- quale criterio di valutazione veniva indicato quello della offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi di cui alla seguente tabella:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE			RIFERIMENTO	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	IPOSTESI 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	

- il termine per la presentazione delle domande di partecipazione è decorso alle ore 12:00 del giorno 15/05/2023;
- con provvedimento prot. 2023/4831/DRSAR del 15/05/2023 è stata nominata la Commissione Giudicatrice ai sensi del paragrafo 6.1 dell’Avviso di Gara;
- entro la scadenza indicata, sono pervenuti i seguenti plichi:

#	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

- come da verbale prot. 2023/5645/DRSAR del 07/06/2023, la Commissione si è riunita in seduta pubblica nei giorni 19/05/2023, 31/05/2023 e 07/06/2023 per l'apertura e verifica del contenuto della Busta A) contenente la documentazione amministrativa al cui esito venivano rilevate carenze non sanabili in capo agli operatori Hermaea S.r.l. e Gerard Hopp e Matthias Pahlke che venivano pertanto esclusi dalla gara con provvedimento del Direttore Regionale prot. 2023/5741/DRSAR del 08/06/2023;
- come da verbale prot. 2023/6868/DRSAR del 29/06/2023, la Commissione si è riunita in seduta riservata nei giorni 13/06/2023 e 29/06/2023 per la valutazione delle offerte tecniche contenute nella Busta B), ad esito della quale assegnavano i seguenti punteggi risultanti dall'applicazione della formula indicata al paragrafo 5.6.1 dell'Avviso di gara:

PUNTEGGI ATTRIBUITI	
OFFERTA	PUNTEGGIO $P(a)=\sum(P_i*V(a)_i)$
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

- la Commissione si è riunita in seduta pubblica in data 13/07/2023 per la lettura dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche dei concorrenti e l'apertura delle Buste C contenenti le offerte economiche e temporali, ad esito della quale, nella seduta pubblica del 20/07/2023 (verbale prot. n. 2023/7768/DRSAR) redigeva la seguente graduatoria:

GRADUATORIA	
OFFERTA	PUNTEGGIO
D (Andrea Porqueddu)	89,76
B (Cosir Srl)	89,58
C (Future Food Institute)	87,68
E (RT Canu, Goddi e Pais)	81,73
A (DEN di Denora Paolo)	64,80

- il concorrente primo in graduatoria è dunque il dott. Andrea Porqueddu (C.F. PRQNDR74D28A192W), con sede in Sassari (SS), via Manno n. 26, CAP 07100, che, in virtù dell'offerta del canone annuo di € 36.000,00 (euro trentaseimila/00) per una durata della concessione di anni 36 (trentasei), ha conseguito il punteggio complessivo finale pari a 89,76;
- il par. 6.7 dell'Avviso di gara prevede che l'Ente concedente formalizzi la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento "al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché della presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Direzione Territoriale, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione";
- con determina prot. 2023/8623/DRSAR del 27/07/2023, la Direzione Regionale ha aggiudicato la procedura di affidamento della concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del 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) al concorrente Dott. Andrea Porqueddu (C.F. PRQNDR74D28A192W), con sede in Sassari (SS), via Manno n. 26, CAP 07100, offerente un canone annuo di € 36.000,00 (trentaseimila) per una durata della concessione pari ad € 36 (trentasei), per un punteggio pari a 86,76, subordinandone l'efficacia al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché della presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta della Direzione Territoriale dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara;

- il RUP ha proceduto all'acquisizione dei documenti a comprova dei requisiti di partecipazione e dell'asseverazione del PEF e con nota prot. 2023/13576/DRSAR del 01/12/2023 ha proposto di dichiarare l'efficacia dell'aggiudicazione e di sottoporre il contratto a condizione ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D. Lgs. 159/2011;

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

DETERMINA

- di approvare la proposta prot. 2023/13576/DRSAR del 01/12/2023 e tutti gli altri atti di gara;
- di dichiarare l'efficacia dell'aggiudicazione disposta con determina 2023/8623/DRSAR del 27/07/2023 relativa alla procedura di affidamento della concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del 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) al concorrente Dott. Andrea Porqueddu (C.F. PRQNDR74D28A192W), con sede in Sassari (SS), via Manno n. 26, CAP 07100, offerente un canone annuo di € 36.000,00 (trentaseimila) per una durata della concessione di anni 36 (trentasei), per un punteggio pari a 86,76;
- di demandare al Rup lo svolgimento delle attività propedeutiche alla stipula del contratto;
- di dare atto che il contratto venga sottoscritto in forma pubblica amministrativa o atto pubblico notarile sottoposto a condizione ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D. Lgs. 159/2011;
- di pubblicare il presente provvedimento nel sito internet istituzionale dell'Agenzia, nella sezione dedicata alla procedura in oggetto;
- che il presente provvedimento venga comunicato agli offerenti in gara.

Il Direttore Regionale
Dott.ssa Rita Soddu

Responsabile del
Procedimento

Funzionario amministrativo

Dott. Pietro Arrica
070/6797390
pietro.arrica@agenziademanio.it
Dott.ssa Michela Manca
070/6797338
michela.manca@agenziademanio.it