



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria  
Sede di Livorno

Prot. 2020/1082/RI

### **DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE**

del lotto 1 della gara 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 costiero denominato “Forte di Castagneto Carducci” di proprietà dello Stato, situato nel Comune di Castagneto Carducci (LI)

### **IL DIRETTORE REGIONALE DELLA TOSCANA E DELL’UMBRIA DELL’AGENZIA DEL DEMANIO**

**VISTA** L’Agenzia del Demanio istituita con il decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 con la finalità di amministrare e gestire in nome e per conto dello Stato i beni immobili di proprietà statale, e trasformata in Ente Pubblico Economico con decreto legislativo del 03.07.2003, n. 173;

**VISTO** lo Statuto dell’Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione il 19.12.2003, pubblicato sulla G.U. n. 48 del 27.02.2004, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata il 30.10.2008, pubblicato sulla G.U. n. 304 del 31.12.2008, modificato e integrato con delibera del Comitato di Gestione adottata il 29.1.2010 e pubblicato sulla G.U. n. 58 del 11.03.2010,

**VISTO** il Regolamento di amministrazione e contabilità dell’Agenzia del Demanio deliberato dal Comitato di Gestione il 13/12/2016, approvato dal Ministero vigilante in data 01/02/2017 e pubblicato nella sezione Amministrativa Trasparente del sito istituzionale dell’Agenzia del Demanio;

**VISTO** il progetto a rete denominato FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI promosso dall’Agenzia del Demanio con il Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi S.p.A che punta allo sviluppo di iniziative di valorizzazione del patrimonio pubblico secondo un modello di accoglienza rispettoso del paesaggio, delle identità territoriali e dell’ecosistema ambientale;

**VISTO** che tale attività è stata inquadrata nell’ambito di un’intesa istituzionale sottoscritta il 27 luglio 2016 da Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Ministero della Difesa e Ministero dell’Economia e delle Finanze;

**VISTO** che attraverso tale iniziativa, da contestualizzare anche nell’ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017-2022, si intendono avviare azioni congiunte volte al recupero di immobili pubblici lungo la costa e orientate al potenziamento dell’offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico-artistico e paesaggistico presenti sul



---

territorio, attraverso l'affidamento in concessione/locazione degli immobili con procedure ad evidenza pubblica;

VISTO che l'art. 3-bis D.L. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 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";

VISTO che al fine di procedere alla valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico selezionato nell'ambito del progetto e da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili, si è ritenuto che lo strumento concessorio di cui all'art. 3-bis D.L. n. 351/2001 presenti caratteristiche peculiari, coerenti con le finalità di recupero e riuso del portafoglio immobiliare relativo al Progetto FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI;

VISTO 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";

VISTO che l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Toscana e Umbria, nell'ambito nel progetto di valorizzazione del Patrimonio Immobiliare dello Stato denominato "FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con avviso di gara prot. n. 2018/1458/R.I. del 20/07/2018 ha indetto una procedura di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà del Demanio dello Stato:

LOTTO 1 - Scheda n. LID0018 – Comune di Castagneto Carducci (LI) – Località Marina di Castagneto Carducci - Forte di Castagneto;

LOTTO 2 - Scheda n. LID0054 – Comune di Rosignano Marittimo, località Castiglioncello – Villa Celestina;

VISTO che con nota prot. 2018/1483/RI del 25 luglio 2018 l'ing. Antonella Vadalà è stata nominata responsabile del procedimento;

VISTO che la predetta gara è stata pubblicata, pubblicato in forma di estratto sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana, V Serie speciale, n. 87 del 27/7/2018, sul Tirreno Edizione Provinciale di Livorno (edizione Livorno, Cecina/Rosignano, Piombino/Elba) ed integralmente, a far data dal 27/07/2018, sul sito istituzionale, ove sono stati resi disponibili anche gli altri documenti di gara;

CONSIDERATO che si è trattato di una procedura aperta, suddivisa in due lotti, non soggetta alla disciplina del D.Lgs. 50/2016 se non nei limiti delle disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara e comunque sottoposta al rispetto dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa e parità di trattamento tra i concorrenti.

CONSIDERATO che per la migliore attuazione delle finalità di sviluppo territoriale connesse al progetto, sono stati ammessi a partecipare, senza restrizioni di categoria, tutti i soggetti in possesso dei requisiti previsti, consistenti nell'idoneità morale e nella solidità economico –

finanziaria;

CONSIDERATO è stata richiesta la presentazione di un'offerta libera di canone annuo, che indicasse anche la durata proposta entro il *range* predeterminato, e di una proposta progettuale di valorizzazione del bene;

CONSIDERATO il criterio di aggiudicazione adottato, in quanto ritenuto più rispondente agli scopi della concessione, è stato quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con un punteggio massimo di 70 punti per l'offerta tecnica e 30 punti per quella economico-temporale, secondo gli elementi di valutazione previsti nell'avviso di gara;

CONSIDERATO che l'ammissibilità delle offerte tecniche alla fase di valutazione è stata subordinata all'esito positivo di una preliminare verifica della relativa coerenza con gli indirizzi e le linee guida del progetto "FARI TORRI ED EDIFICI COSTIERI";

CONSIDERATO che ai fini dell'aggiudicazione, è stata prevista la necessità del giudizio di convenienza economica dell'offerta da parte della Commissione di Congruità, istituita con la Legge 23.12.2005 n. 266, art. 1, comma 479;

CONSIDERATO che entro il termine ultimo indicato nell'avviso di gara il giorno 27 novembre 2018, ore 12:00, in relazione al lotto 1 "Forte di Castagneto Carducci" sono pervenute le seguenti offerte:

LOTTO 1	CONCORRENTI
"Forte di Castagneto Carducci"	FARO SRLS
	ANGERONA SRLS
	ESTIA SRL
	RTI tra EDILMAX SAS (mandataria) e DLD SRL (mandante)
	FALZO MARCO (AEFFE COSTRUZIONI SRL)
	SARA UGAZIO (ARS IN FABULA SRL)
	BL CONSULTING SRL
	FONDAZIONE CREATO ONLUS

CONSIDERATO che la migliore offerta per il Lotto 1, in linea con quanto previsto nell'Avviso di gara, è risultata la seguente:

LOTTO	MIGLIORE OFFERTA			
	Operatore	Durata	Canone annuo	TOT punti
1 "Forte di Castagneto Carducci"	RTI tra EDILMAX SAS (mandataria) e DLD SRL (mandante)	26 anni	€ 15.000,00	85,79 / 100

PRESO ATTO che sulla migliore offerta la Commissione di Congruità ha espresso giudizio positivo di convenienza economica con il parere prot. 2019/22976/ CG del 16/12/2019;

**tutto ciò visto, premesso e considerato**

**DETERMINA**

- l'aggiudicazione definitiva per l'affidamento in concessione di valorizzazione del bene individuato nell'avviso di gara prot. n. 2018/1458/RI del 20/07/2018 come LOTTO 1 "Forte di Castagneto Carducci" alla società RTI Edilmax s.a.s. (mandataria) con sede in Marano di Napoli (NA), Via Corree di Sotto 48/B, P.I. 04318011212;
- che il presente provvedimento è dotato di efficacia, tenuto conto del buon esito delle verifiche sul possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara.

Livorno, 03/06/2020



Il Direttore Regionale  
Stefano Lombardi

CONCORRENTI	LOTTO 1
FARO SRL	"Forte di Castagneto Carducci"
AMERSONA SRL	
ESNA SRL	
RTI EDILMAX S.A.S. (mandataria) e GLD SRL (mandante)	
FALZO MARCO (ASST) COSTRUZIONI SRL	
SARA UGAZIO (ARS IN FABULA) SRL	
BL CONSULTING SRL	
FONDAZIONE CREATO ONLUS	

MIGLIORE OFFERTA				LOTTO
TOT Punti	Canone annuo	Durata	Operatore	
85 su 100	€ 15.000,00	25 anni	RTI EDILMAX S.A.S. (mandataria) e GLD SRL (mandante)	"Forte di Castagneto Carducci"