



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

Direzione Regionale Toscana e Umbria

DETERMINA DI AGGIUDICAZIONE

Oggetto: Avviso di gara 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.

IL DIRETTORE REGIONALE

in virtù e nei limiti dei poteri già attribuiti ai responsabili delle strutture centrali e territoriali dalla Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR, e visto il Regolamento di Amministrazione e Contabilità deliberato dal Comitato di Gestione in data 12 ottobre 2021, approvato dal Ministero vigilante con condizioni recepite dal Comitato di Gestione in data 7 dicembre 2021, pubblicato sul sito internet dell’Agenzia nella sezione “Amministrazione Trasparente”, in qualità di DIRETTORE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA come da Comunicazione organizzativa nr. 54/2023 del 14 luglio 2023, ai sensi dell’articolo 4 della Determinazione del Direttore n. 106 del 14 luglio 2023, prot. n. 2023/17478/DIR sopra citata

PREMESSO

- 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”, 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”*;
- 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 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 ai Progetti Fari Torri ed Edifici Costieri, Cammini e Percorsi, Dimore;
- 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” e “DIMORE”, con avviso di gara prot. n. 2022/2546/R.I. del 13/12/2022 ha indetto una procedura di gara per l’affidamento in concessione di valorizzazione dei seguenti immobili di proprietà del Demanio dello Stato:

- LOTTO 1 -- Comune di Livorno – Torre di Calafuria - FTEC;
 - LOTTO 2 - Comune di Firenze – Villa Carducci Pandolfini – DIMORE.
- che il RUP della procedura di gara è la dott.ssa Tiziana Toniutti;
- che a tale gara è stata data ampia diffusione mediante pubblicazione per estratto sulla Gazzetta Ufficiale delle Repubblica Italiana – GURI V Serie speciale – Contratti Pubblici n. 146 del 14/12/2022, su due quotidiani a diffusione locale, su due quotidiani a diffusione nazionale, sul sito internet dell’Agenzia del Demanio e mediante affissione ad albi di Enti ed Associazioni di categoria presenti sul territorio;
- 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.
- che è stata richiesta la presentazione di un’offerta libera di canone annuo, che indicasse anche la durata proposta entro il range predeterminato di 50 anni, e di una proposta progettuale di valorizzazione del bene;
- che 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 80 punti per l’offerta tecnica e 20 punti per quella economico-temporale, secondo gli elementi di valutazione previsti nell’avviso di gara;
- che il termine di scadenza per la presentazione delle offerte indicato nell’avviso di gara, è stato fissato per le ore 12:00 del giorno 15/05/2023;
- che entro i termini fissati nella Lettera di Invito sono pervenuti n. 1 (uno) plico per il lotto n. 1 “Torre di Calafuria” e n. 3 (tre) plichi per il lotto n. 2 “Villa Carducci Pandolfini”;
- che per il lotto n. 2 le offerte sono pervenute dalle Società:
 - 1) Ferrero Stefano – busta prot. 7281 del 12.05.2023;
 - 2) San Giorgio Costruzioni S.r.l. – busta prot. 7320 del 15.05.2023;
 - 3) undicicque s.r.l. – busta prot. 7364 del 15.05.2023;
- che ai concorrenti ammessi con riserva è stato assegnato un congruo tempo per la produzione delle integrazioni richieste e che le stesse sono state fornite regolarmente entro il termine assegnato;
- che la Commissione di gara ha avviato l’esame delle offerte pervenute e richiamando integralmente i Verbali di gara del 01.06.2023 (seduta pubblica), 25.09.2023 (seduta privata), 04.10.2023 (seduta pubblica), 17.10.2023 (seduta privata) ed in particolare il Verbale del 07.11.2023 (seduta pubblica), risulta che la graduatoria dei concorrenti ammessi con il relativo punteggio è la seguente
 1. undicicque s.r.l. – punti 89,31
 2. San Giorgio Costruzioni S.r.l. – punti 79,84
 3. Ferrero Stefano. – punti 77,49
- che in relazione alla suddetta graduatoria la migliore offerta risulta essere quella prodotta dal concorrente undicicque s.r.l – P.I. 02066210473, che ha ottenuto un punteggio complessivo di 89,31, con un canone annuo di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) per un periodo di anni 49 (quarantanove);

DETERMINA

- di approvare la graduatoria formulata dalla Commissione di gara riportata in premessa;
- di aggiudicare la concessione di valorizzazione al concorrente undicicinquè s.r.l – P.I. 02066210473, che ha totalizzato un punteggio complessivo di 89,31, per l'offerta economica, con un canone annuo di Euro 4.000,00 (quattromila virgola zero zero) per un periodo di anni 49 (quarantanove);
- che l'efficacia del provvedimento è subordinata al buon esito della verifica dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara nonché alla presentazione, da parte dello stesso aggiudicatario, entro sessanta giorni dalla richiesta ricevuta, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito da società iscritte nell'elenco generale degli intermediari finanziari, ai sensi dell'art.106 del decreto legislativo n.385/1993, o da una società di revisione;
- di procedere alla stipula dell'atto di concessione in forma pubblica-amministrativa;
- di pubblicare il presente provvedimento di aggiudicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio;
- di dare comunicazione ai partecipanti dell'avvenuta aggiudicazione;
- di dare atto che contro il presente provvedimento è ammesso ricorso al TAR per la Toscana entro 60 giorni dalla data di ricezione della relativa comunicazione.

Il Direttore Regionale
Raffaella Narni



