



Firenze, data del protocollo

**DETERMINA
DI ESCLUSIONE e DI NON AGGIUDICAZIONE**

Avviso di gara prot. n. 2022/2546/R.I. del 13/12/2022 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” (Lotto 1) e “Villa Carducci Pandolfini” (Lotto 2), di proprietà dello Stato situati in Toscana.

**IL DIRETTORE DELLA DIREZIONE REGIONALE TOSCANA E UMBRIA
DELL'AGENZIA DEL DEMANIO**

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;

- 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 trattasi 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 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. 1 "Torre di Calafuria" l'unica offerta pervenuta è stata quella proveniente dalla società:
 - San Giorgio Costruzioni S.r.l. - busta prot. 7320 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, relativamente al Lotto 1 "Torre di Calafuria", con determina recante prot. n. 2023/2095/RI del 09.11.2023 è stata disposta l'aggiudicazione nei confronti dell'unico concorrente San Giorgio Costruzioni S.r.l. – P.I. 06430370483 che ha offerto un canone annuo di € 2.000,00 (euro duemila/00) per una durata della concessione di anni 50 (cinquanta);
- che l'efficacia dell'aggiudicazione è stata espressamente 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;
- che, diversamente da quanto dichiarato in sede di domanda di partecipazione alla gara, sono emerse talune cause di esclusione, imputabili alla Società San Giorgio Costruzioni srl, di cui all'art. 80 D.Lgs. 50/2016 secondo cui, a norma del comma 4 dello stesso decreto, *"un operatore economico è escluso dalla partecipazione a una procedura d'appalto se ha commesso violazioni gravi, definitivamente accertate, rispetto agli obblighi relativi al pagamento delle imposte e tasse o dei contributi previdenziali,*

secondo la legislazione italiana o quella dello Stato in cui sono stabiliti. Costituiscono gravi violazioni quelle che comportano un omesso pagamento di imposte e tasse superiore all'importo di cui all'articolo 48-bis, commi 1 e 2-bis del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602. Costituiscono violazioni definitivamente accertate quelle contenute in sentenze o atti amministrativi non più soggetti ad impugnazione. Costituiscono gravi violazioni in materia contributiva e previdenziale quelle ostative al rilascio del documento unico di regolarità contributiva (DURC), di cui al decreto del Ministero del lavoro e delle politiche sociali 30 gennaio 2015, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 1°giugno 2015, ovvero delle certificazioni rilasciate dagli enti previdenziali di riferimento non aderenti al sistema dello sportello unico previdenziale. Il presente comma non si applica quando l'operatore economico ha ottemperato ai suoi obblighi pagando o impegnandosi in modo vincolante a pagare le imposte o i contributi previdenziali dovuti, compresi eventuali interessi o multe, purché il pagamento o l'impegno siano stati formalizzati prima della scadenza del termine per la presentazione delle domande”;

- che, richiamando, in tale contesto, l'ultimo periodo della disposizione, non ha operato la ragione espulsiva di cui al comma 4 dell'art. 80 del D.Lgs. 50/2016, in considerazione delle dichiarazioni rese con mail del 15/01/2024 e del 29/01/2024 dagli Enti pubblici interpellati, in merito alle certificazioni relative alla regolarità contributiva e tributaria in precedenza acquisiti agli atti della procedura;
- che proseguendo con le attività di acquisizione delle certificazioni, comprese quelle relative alla regolarità contributiva e tributaria nel frattempo scadute, l'operatore economico non ha superato i controlli per quanto concerne la verifica di regolarità contributiva (DURC);
- che per la suddetta irregolarità accertata trova applicazione l'esclusione automatica di cui al comma 4 dell'art. 80 D.Lgs. n. 50, significando inoltre che a norma del comma 6 stesso decreto *“Le stazioni appaltanti escludono un operatore economico in qualunque momento della procedura, qualora risulti che l'operatore economico si trova, a causa di atti compiuti o omessi prima o nel corso della procedura, in una delle situazioni di cui ai commi 1,2,4 e 5”;*
- che la circostanza di irregolarità riscontrata comporta il venir meno dei requisiti richiesti dalla legge per la partecipazione alla procedura di gara e, per l'effetto, la conseguente esclusione dalla procedura, non consentendo di dichiarare l'efficacia dell'aggiudicazione della gara in favore della società San

Giorgio Costruzioni S.r.l., motivo questo ostativo alla stipula del contratto di concessione;

in ragione di quanto premesso e considerato

DETERMINA

- di escludere dalla procedura di gara in questione relativa al Lotto 1 “Torre di Calafuria” il concorrente San Giorgio Costruzioni S.r.l. – P.I. 06430370483 per non essere lo stesso in possesso dei requisiti richiesti dalla legge;
- di incamerare definitivamente il deposito cauzionale di € 2.000,00 costituito in favore della Banca d'Italia Tesoreria di Firenze con bonifico in data 11/05/2023, in quanto come riportato al paragrafo 4.3.1 lettera f) dell'Avviso di gara prot. n. RI/2546/2022, pag. 10, *“La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario;...”*
- di procedere, sulla base delle premesse sopra riportate, alla chiusura senza aggiudicazione della procedura di gara, relativamente all'affidamento in concessione del bene immobile denominato “Torre di Calafuria” (Lotto 1), indetta con Avviso di Gara prot. n. 2022/2546/R.I. del 13/12/2022, in quanto in assenza di ulteriori concorrenti non è operabile lo scorrimento della graduatoria di merito;
- di dare mandato al RUP di provvedere agli adempimenti consequenziali;
- di pubblicare il presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia del Demanio www.agenziademanio.it, sezione “Gare e Aste/Immobiliare”;

SI RENDE NOTO CHE

contro il presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al T.A.R. Toscana, sito in Via Ricasoli, n. 40, 50122 Firenze entro 60 (sessanta) giorni, decorrenti dalla data di ricezione del provvedimento conclusivo.

**La Direttrice Regionale
Raffaella Narni**