



Napoli, data del protocollo

VERBALE DI GARA N. 8

Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

L'anno **2025** il giorno **25** del mese di **giugno** alle ore **09:10**, presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio siti in Napoli, Via San Carlo n. 26, si è riunita, in seduta pubblica, la Commissione all'uopo nominata dal Direttore Regionale con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

Si premette che si è provveduto alla pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del seguente avviso:

*"Si comunica che **il giorno 25 giugno 2025 alle ore 09:00**, la Commissione di gara si riunirà, in seduta pubblica, per rendere note eventuali esclusioni e dare lettura dei punteggi attribuiti. Inoltre, aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", procedendo ad eseguire quanto previsto dai punti 6.4, 6.5 e 6.6 dell'Avviso di gara. Distinti saluti".*

La Commissione si riunisce in data odierna, in seduta pubblica, in prosieguo ai verbali prot. 8219 del 15.05.2025, e prot. 9465 del 04.06.2025, e delle sedute riservate del 09.06.2025 (**Allegato A**), del 17.06.2025 (**Allegato B**) e del 19.06.2025 (**Allegato C**), e del 20.06.2025 (**Allegato D**) e del 23.06.2025 (**Allegato E**).

Alle ore **09:15** sono presenti il Presidente e i due membri della Commissione.

Si precisa che alla prima seduta pubblica (ed alle successive sedute pubbliche, qualora non consecutive) potrà assistere ogni concorrente direttamente o tramite un incaricato munito di delega.

Il Presidente, preso atto della regolare costituzione della Commissione, come sopra nominata, dà avvio alle operazioni di gara.

Terminata l'attribuzione dei punteggi tecnici nelle precedenti sedute in forma riservata, il Presidente procede, nella presente seduta pubblica, a rendere noto che l'offerta di nessun concorrente è stata esclusa nella fase di valutazione delle offerte tecniche e procede quindi a dare lettura dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica secondo le modalità previste al paragrafo 5.6.1 dell'avviso di gara:

	Concorrente	Criterio 1			Criterio 2			Criterio 3			TOTALE
			P1	Totale		P2	Totale		P3	Totale	
1	Capitolare srl	1,00	35	35,00	1,00	25	25,00	1,00	20	20,00	80,00
3	Flaviano Pinto	0,86	35	30,00	0,85	25	21,23	0,94	20	18,80	70,03
4	Alfa Consulting Srl	0,89	35	31,25	0,89	25	22,17	0,98	20	19,60	73,02
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,80	35	28,13	0,85	25	21,23	0,94	20	18,80	68,15
6	DA.CO scarl	0,79	35	27,50	0,87	25	21,70	0,92	20	18,40	67,60
7	CoRi Costruzioni	0,80	35	28,13	0,87	25	21,70	1,00	20	20,00	69,82
8	HDP srl	0,84	35	29,38	0,91	25	22,64	0,96	20	19,20	71,22

In prosieguo, la Commissione provvede ad aprire la Busta C “Offerta economico-temporale”, siglare, esaminare e verificare la documentazione contenuta nella stessa, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4 dell’Avviso di gara.

La Busta C “Offerta Economico – Temporale” dovrà contenere:

- a) a pena di esclusione, il Format di cui all’Allegato VII “Offerta Economico-Temporale”, da compilare in tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione):
- il Canone annuo fisso - da esprimere in Euro, in cifre e in lettere - proposto (in relazione alla durata che si intende offrire) per la concessione, che, a pena di esclusione, non dovrà essere inferiore al canone minimo ricognitorio pari ad € 249, ai sensi del D.L. n. 546/1981, D.M. n. 258/1998, art. 10 comma 2 della Legge n. 537/1993;
 - la Durata proposta per la concessione - da esprimere in anni, in cifre e in lettere - che, a pena di esclusione, dovrà essere compresa tra un minimo di anni 6 (sei) ed un massimo di anni 50 (cinquanta).

L’offerta (Allegato VII) dovrà essere debitamente sottoscritta.

- b) a pena di esclusione, un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto.

Ai fini della redazione del PEF, che dovrà essere debitamente sottoscritto, si fornisce il modello di cui all’Allegato VIII, non vincolante; infatti, è facoltà del singolo proponente compilare l’Allegato VIII ovvero predisporre un proprio eventuale modello, comunque pertinente con le finalità di rappresentazione dei dati quantitativi del progetto.

In ogni caso, il PEF, a pena di esclusione, dovrà esplicitare il canone in coerenza con il relativo ammontare indicato nell’“Offerta Economico-Temporale” di cui all’Allegato VII ed essere sviluppato per l’intera durata della concessione proposta nell’ambito della medesima Offerta Economico-Temporale.

- c) la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all’Allegato IX, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta.

1. Concorrente n. 1 – Capitolare Srl

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il canone annuo fisso di € 19.000,00 (euro diciannovemila) per una durata della concessione di anni quaranta (40).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

2. Concorrente n. 3 – Flaviano Pinto

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il canone annuo fisso di € 24.000,00 (euro ventiquattromila) per una durata della concessione di anni venticinque (25).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

3. Concorrente n. 4 – Alfa Consulting Srl

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il canone annuo fisso di € 36.000,00 (euro trentaseimila) per una durata della concessione di anni ventiquattro (24).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

4. Concorrente n. 5 – Aliberti Antonio e Verde Biagio

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il canone annuo fisso di € 3.600,00 (euro tremilaseicento) per una durata della concessione di anni trenta (30).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

5. Concorrente n. 6 – DA.CO. Scarl Costruzioni

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il **canone annuo fisso** di € 50.000,00 (*euro cinquantamila*) per una **durata della concessione** di anni venticinque (25).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

6. Concorrente n. 7 – CoRi Costruzioni

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il **canone annuo fisso** di € 55.200,00 (*euro cinquantacinquemiladuecento*) per una **durata della concessione** di anni trenta (30).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

7. Concorrente n. 8 – HDP Srl

Dall'esame della Busta C emerge la presenza della documentazione secondo quanto richiesto dall'Avviso di gara.

Il concorrente offre per il lotto in oggetto, il **canone annuo fisso** di € 65.000,00 (*euro sessantacinquemila*) per una **durata della concessione** di anni trentacinque (35).

La Commissione ha verificato che il contenuto del PEF è coerente con l'Offerta Economico-Temporale sopra riportata.

La Commissione ha verificato altresì la presenza della scheda di dettaglio dei costi, ricavi ed investimenti.

La Commissione dispone l'**ammissione** del Concorrente esaminato.

La Commissione, con il metodo specificato al punto 5 dell'Avviso di gara, ed in particolare al punto 5.6.2, provvede a calcolare i punteggi relativi all'"Offerta economica – temporale" di cui si riporta di seguito la risultanza:

Criterio 4 – CANONE			
Canone annuo fisso offerto		Coefficiente definitivo C(a)/C(max)	
1	Capitolare srl	€ 19.000,00	0,29
3	Flaviano Pinto	€ 24.000,00	0,37
4	Alfa Consulting Srl	€ 36.000,00	0,55
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	€ 3.600,00	0,06
6	DA.CO scarl	€ 50.000,00	0,77
7	CoRi Costruzioni	€ 55.200,00	0,85
8	HDP srl	€ 65.000,00	1,00
Criterio 5 – DURATA			
Durata concessione proposta		Coefficiente definitivo D(min)/D(a)	
1	Capitolare srl	40	0,60
3	Flaviano Pinto	25	0,96
4	Alfa Consulting Srl	24	1,00
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	30	0,80
6	DA.CO scarl	25	0,96
7	CoRi Costruzioni	30	0,80
8	HDP srl	35	0,69

La Commissione procede al rendere noto il punteggio relativo all'”Offerta economico – temporale”, nonché i punteggi complessivi, ottenendo il seguente prospetto riepilogativo:

	Concorrente	Criterio 4			Criterio 5			TOTALE
			P4	Totale		P5	Totale	
1	Capitolare srl	0,29	10	2,92	0,60	10	6,00	8,92
3	Flaviano Pinto	0,37	10	3,69	0,96	10	9,60	13,29
4	Alfa Consulting Srl	0,55	10	5,54	1,00	10	10,00	15,54
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,06	10	0,55	0,80	10	8,00	8,55
6	DA.CO scarl	0,77	10	7,69	0,96	10	9,60	17,29
7	CoRi Costruzioni	0,85	10	8,49	0,80	10	8,00	16,49
8	HDP srl	1,00	10	10,00	0,69	10	6,86	16,86

In accordo a quanto contenuto nell'Avviso di gara la Commissione provvede ad individuare la migliore offerta secondo la seguente graduatoria:

		Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Criterio 5	TOTALE
1	<i>Capitolare srl</i>	35,00	25,00	20,00	2,92	6,00	88,92
3	<i>Flaviano Pinto</i>	30,00	21,23	18,80	3,69	9,60	83,32
4	<i>Alfa Consulting Srl</i>	31,25	22,17	19,60	5,54	10,00	88,56
5	<i>Antonio Aliberti e Biagio Verde</i>	28,13	21,23	18,80	0,55	8,00	76,71
6	<i>DA.CO scarl</i>	27,50	21,70	18,40	7,69	9,60	84,89
7	<i>CoRi Costruzioni</i>	28,13	21,70	20,00	8,49	8,00	86,32
8	<i>HDP srl</i>	29,38	22,64	19,20	10,00	6,86	88,07

Alle ore **10.15** il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica odierna e rimette gli atti di gara al Responsabile del Procedimento per le attività di soccorso istruttorio e per le consequenziali.

Visti gli esiti del procedimento, la Commissione individua la migliore offerta in quella del Concorrente *Capitolare srl*, e trasmette tutta la documentazione amministrativa, tecnica ed economica all'Ente concedente.

Alle ore **10.20** la Commissione conclude la propria attività di valutazione. documentazione amministrativa, tecnica ed economica.

Il Presidente alle ore **10.20** dichiara conclusa la presente seduta di gara.

Il presente verbale si compone di n. 6 pagine e n. 5 allegati.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciocchi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

VERBALE N. 3 DELLA COMMISSIONE DI GARA
SEDUTA RISERVATA N.1 del 09 Giugno 2025

L'anno **2025**, il giorno **09** del mese di **Giugno** alle ore **09:10**, in prosieguo dei lavori della seduta pubblica del 15.05.2025 e del 04.06.2025, si è riunita la Commissione di gara individuata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

La Commissione ha avviato le attività di analisi e studio ed ha proceduto all'esame delle proposte rispetto al seguente criterio di valutazione:

• **Criterio 5.1 – Ipotesi di Recupero e Riuso**

Al termine dell'analisi, ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 1 – IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO						
Media Punteggio		Componente 1	Componente 2	Componente 3		
1	Capitolare srl	0,93	0,9	0,95	0,95	
3	Flaviano Pinto	0,80	0,75	0,8	0,85	
4	Alfa Consulting Srl	0,83	0,85	0,85	0,8	
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,75	0,75	0,75	0,75	

Alle ore **12.10** la Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "**BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO**", relativamente al criterio 1 per n. 4 Concorrenti.

Il Presidente alle ore **12:15** dichiara conclusa la presente seduta di gara.



Il presente verbale si compone di n. 2 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciochi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

**VERBALE N. 4 DELLA COMMISSIONE DI GARA
SEDUTA RISERVATA N. 2 del 17 Giugno 2025**

L'anno **2025**, il giorno **17** del mese di **Giugno** alle ore **09:30**, in prosieguo dei lavori della seduta pubblica del 15.05.2025 e del 04.06.2025 e della seduta riservata del 09.06.2025, si è riunita la Commissione di gara individuata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

La Commissione ha proseguito le attività di analisi e studio ed ha proceduto all'esame delle proposte rispetto al seguente criterio di valutazione:

• **Criterio 5.1 – Ipotesi di Recupero e Riuso**

Al termine dell'analisi, ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 1 – IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO					
Media Punteggio			Componente 1	Componente 2	Componente 3
6	DA.CO scarl		0,7	0,7	0,8
7	CoRi Costruzioni		0,7	0,75	0,8
8	HDP srl		0,8	0,75	0,8

I punteggi medi assegnati ai Concorrenti nella seduta odierna e del 09.06.2025, vengono riparametrati, così come previsto al paragrafo 5.6.1 dell'Avviso di gara, trasformati in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.



Criterio 1 – IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO		
	Media Punteggio	Coefficiente definitivo
1	<i>Capitolare srl</i>	0,93
3	<i>Flaviano Pinto</i>	0,80
4	<i>Alfa Consulting Srl</i>	0,83
5	<i>Antonio Aliberti e Biagio Verde</i>	0,75
6	<i>DA.CO scarl</i>	0,73
7	<i>CoRi Costruzioni</i>	0,75
8	<i>HDP srl</i>	0,78
		1,00
		0,86
		0,89
		0,80
		0,79
		0,80
		0,84

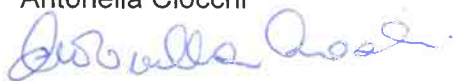
Alle ore **10:55** la Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "**BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO**" relativamente al criterio 1 per tutti i Concorrenti.

Il Presidente alle ore **11:00** dichiara conclusa la presente seduta di gara.

Il presente verbale si compone di n. 2 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciochi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

VERBALE N. 5 DELLA COMMISSIONE DI GARA
SEDUTA RISERVATA n. 3 del 19 Giugno 2025

L'anno **2025**, il giorno **19** del mese di **Giugno** alle ore **09:40**, in prosieguo dei lavori della seduta pubblica del 15.05.2025 e del 04.06.2025 e delle sedute riservate del 09.06.2025 e del 17.06.2025, si è riunita la Commissione di gara individuata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

La Commissione ha proseguito le attività di analisi e studio ed ha proceduto all'esame delle proposte rispetto al seguente criterio di valutazione:

• **Criterio 5.2 – Opportunità turistica**

Al termine dell'analisi ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 2 – OPPORTUNITA' TURISTICA					
Media Punteggio			Componente 1	Componente 2	Componente 3
1	Capitolare srl	0,88	0,9	0,85	0,9
3	Flaviano Pinto	0,75	0,75	0,75	0,75
4	Alfa Consulting Srl	0,78	0,8	0,8	0,75
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,75	0,75	0,75	0,75
6	DA.CO scarl	0,77	0,75	0,75	0,8

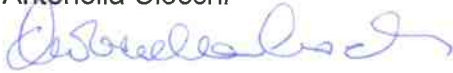
Alle ore **12:50** la Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO" relativamente al criterio 2 per n. 5 Concorrenti.

Il Presidente alle ore **12:55** dichiara conclusa la presente seduta di gara.

Il presente verbale si compone di n. 2 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciocchi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

VERBALE N. 6 DELLA COMMISSIONE DI GARA
SEDUTA RISERVATA n. 4 del 20 Giugno 2025

L'anno **2025**, il giorno **20** del mese di **Giugno** alle ore **10:00**, in prosieguo dei lavori della seduta pubblica del 15.05.2025 e del 04.06.2025 e delle sedute riservate del 09.06.2025, 17.06.2025 e 19.06.2025, si è riunita la Commissione di gara individuata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

La Commissione ha proseguito le attività di analisi e studio ed ha proceduto all'esame delle proposte rispetto al seguente criterio di valutazione:

• **Criterio 5.2 – Opportunità turistica**

Al termine dell'analisi ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 2 – OPPORTUNITA' TURISTICA					
Media Punteggio			Componente 1	Componente 2	Componente 3
7	CoRi Costruzioni	0,77	0,8	0,75	0,75
8	HDP srl	0,80	0,8	0,8	0,8

I punteggi medi assegnati ai Concorrenti nella seduta odierna e nella seduta del 17.06.2025, vengono riparametrati, così come previsto al paragrafo 5.6.1 dell'Avviso di gara, trasformarli in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Criterio 2 – OPPORTUNITA' TURISTICA		
	Media Punteggio	Coefficiente definitivo
1	Capitolare srl	0,88
3	Flaviano Pinto	0,75
4	Alfa Consulting Srl	0,78
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,75
6	DA.CO scarl	0,77
7	CoRi Costruzioni	0,77
8	HDP srl	0,80
		1,00
		0,85
		0,89
		0,85
		0,87
		0,87
		0,91

La Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO" relativamente al criterio 2 per tutti i Concorrenti.

• **Criterio 5.3 – Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica**

Al termine dell'analisi ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 3 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA						
	Media Punteggio		Componente 1	Componente 2	Componente 3	
1	Capitolare srl	0,83	0,85	0,85	0,8	
3	Flaviano Pinto	0,78	0,8	0,75	0,8	
4	Alfa Consulting Srl	0,82	0,85	0,85	0,75	

Alle ore **12:30** la Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO" relativamente al criterio 3 per n. 3 Concorrenti.

Il Presidente alle ore **12:30** dichiara conclusa la presente seduta di gara.

Il presente verbale si compone di n. 2 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciochi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



Oggetto: Prot. 18209/2024 - Concessione di valorizzazione ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in Legge n. 410/2001, del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato, situato in Maiori (Sa) - Campania - Scheda SAD0083 - Lotto unico.

VERBALE N. 7 DELLA COMMISSIONE DI GARA
SEDUTA RISERVATA n. 5 del 23 Giugno 2025

L'anno **2025**, il giorno **23** del mese di **Giugno** alle ore **09:10**, in prosieguo dei lavori della seduta pubblica del 15.05.2025 e del 04.06.2025 e delle sedute riservate del 09.06.2025, 17.06.2025, 19.06.2025 e 20.06.2025, si è riunita la Commissione di gara individuata dal Direttore dell'Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania con nota prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14.05.2025, composta come segue:

- Antonella CIOCCHI - Presidente;
- Marianna BOCCHETTI - Membro;
- Cristina PAGANO - Membro;

Assume le funzioni di segretario verbalizzante la dott.ssa Cristina Pagano.

La Commissione ha proseguito le attività di analisi e studio ed ha proceduto all'esame delle proposte rispetto al seguente criterio di valutazione:

• **Criterio 5.3 – Sostenibilità Ambientale ed Efficienza Energetica**

Al termine dell'analisi ogni commissario ha espresso il proprio giudizio individuale e autonomo, attribuendo un punteggio specifico a ciascuna proposta per il criterio in esame, secondo quanto indicato al paragrafo 5.6.1.

Il punteggio finale assegnato a ciascun concorrente per ogni criterio è stato determinato mediante media aritmetica dei punteggi individuali espressi dai commissari.

Criterio 3 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA						
Media Punteggio			Componente 1	Componente 2	Componente 3	
5	Antonio Aliberti e Biagio Verde	0,78	0,8	0,8	0,75	
6	DA.CO scarl	0,77	0,8	0,75	0,75	

Alle ore **09:55** La Commissione di gara sospende i lavori che riprendono alle ore **11:10**.

Criterio 3 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA				
Media Punteggio		Componente 1	Componente 2	Componente 3
7	<i>CoRi Costruzioni</i>	0,83	0,85	0,8
8	<i>HDP srl</i>	0,80	0,8	0,85

I punteggi medi assegnati ai Concorrenti nella seduta odierna e del 20.06.2025, vengono riparametrati, così come previsto al paragrafo 5.6.1 dell'Avviso di gara, trasformati in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Criterio 3 – SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA		
Media Punteggio		Coefficiente definitivo
1	<i>Capitolare srl</i>	0,83
3	<i>Flaviano Pinto</i>	0,78
4	<i>Alfa Consulting Srl</i>	0,82
5	<i>Antonio Aliberti e Biagio Verde</i>	0,78
6	<i>DA.CO scarl</i>	0,77
7	<i>CoRi Costruzioni</i>	0,83
8	<i>HDP srl</i>	0,80

La Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO" relativamente al criterio 3 per tutti i Concorrenti.

Al termine delle operazioni sopra indicate, nella seduta riservata odierna, la Commissione ha riepilogato tutti i punteggi attribuiti nelle sedute riservate, verificando la coerenza interna del processo valutativo.

Nella tabella seguente si riportano i punteggi complessivi attribuiti ai criteri 1, 2 e 3:

Concorrente		Criterio 1			Criterio 2			Criterio 3			TOTALE
			P1	Totale		P2	Totale		P3	Totale	
1	<i>Capitolare srl</i>	1,00	35	35,00	1,00	25	25,00	1,00	20	20,00	80,00
3	<i>Flaviano Pinto</i>	0,86	35	30,00	0,85	25	21,23	0,94	20	18,80	70,03
4	<i>Alfa Consulting Srl</i>	0,89	35	31,25	0,89	25	22,17	0,98	20	19,60	73,02
5	<i>Antonio Aliberti e Biagio Verde</i>	0,80	35	28,13	0,85	25	21,23	0,94	20	18,80	68,15
6	<i>DA.CO scarl</i>	0,79	35	27,50	0,87	25	21,70	0,92	20	18,40	67,60
7	<i>CoRi Costruzioni</i>	0,80	35	28,13	0,87	25	21,70	1,00	20	20,00	69,82
8	<i>HDP srl</i>	0,84	35	29,38	0,91	25	22,64	0,96	20	19,20	71,22

Alle ore **12:25** la Commissione di gara conclude l'attività di valutazione della documentazione di gara contenuta nella "BUSTA B – Proposta Progettuale – Lotto UNICO".

Terminata l'attribuzione dei punteggi relativi agli elementi qualitativi, la Commissione procederà, in successiva seduta pubblica, la cui data sarà resa nota sul sito istituzionale dell'Agenzia del Demanio, evidenziando eventuali esclusioni e a dare lettura dei punteggi attribuiti; in seduta pubblica, la Commissione aprirà la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi di soccorso istruttorio, darà in ogni caso lettura dell'Offerta Economico – Temporale di cui all'Allegato VII.

Seguirà il calcolo del punteggio relativo all'Offerta Economico - Temporale secondo quanto indicato al punto 5 dell'Avviso, ed in particolare al punto 5.6.2.

Il punteggio in questione sarà reso noto dalla Commissione in seduta pubblica, con contestuale comunicazione dei punteggi complessivi ed individuazione della migliore offerta.

Il Presidente alle ore **12:30** dichiara conclusa la presente seduta di gara.

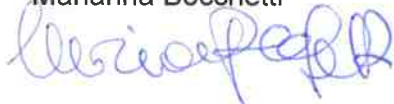
Il presente verbale si compone di n. 3 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto.

Antonella Ciocchi



Marianna Bocchetti



Cristina Pagano



