



Direzione Regionale Lazio

Prot. n.

VERBALE N. 3 DI APERTURA BUSTE

Oggetto: Procedura di gara (Avviso prot. 8246 del 01/07/2024) 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 RMD0753 – “Ex Azienda Agricola Cesurni”, di proprietà dello Stato, situato a Tivoli (RM) - Lazio”. Apertura buste: 10/02/2025 ore 11.30

Apertura buste “C”

L'anno duemilaventicinque (2025) il giorno dieci (10) del mese di febbraio, alle ore 11:30, si è riunita presso apposita sala riunioni della sede di Roma della Direzione Regionale Lazio dell'Agenzia del Demanio in Via Piacenza n. 3, la Commissione di Gara nominata con nota prot. n. 2024/16670/DR del 04/12/2024, composta dall'Ing. Gaetano Iannazzo nella qualità di Presidente, dall'Arch. Chiara Margani in qualità di Membro, dall'Arch. Andrea Praticò in qualità di membro e dalla Dott.ssa Chiara Notaro in qualità di Membro con funzioni di Segretario Verbalizzante,

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 l'Agenzia del Demanio, intendendo procedere, ai sensi del citato art. 3-bis D.L. n. 351/2001, alla concessione di valorizzazione in lotto unico del bene demaniale *infra* descritto, ha indetto apposita procedura di Gara pubblicando il relativo Avviso prot. n. 8246 del 01/07/2024 anche pubblicato, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale e sul sito www.agenziademanio.it, unitamente alla ulteriore documentazione di gara;
- che la selezione dei Concorrenti è prevista dai documenti di Gara mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, come previsto dal Codice dei Contratti, sulla base degli elementi indicati nella tabella di cui all'art. 5 dell'Avviso;
- che il termine di scadenza per la presentazione delle offerte mediante plico sigillato è stato fissato perentoriamente per le ore 12:00 del giorno 03/12/2024;
- che nella seduta di apertura dei plichi e delle buste “A” tenutasi alle ore 10:00 del 05/12/2024, la Commissione ha constatato che entro il termine perentorio per la presentazione delle offerte sono pervenuti n. 6 plichi; all'esito dell'esame della documentazione prodotta, contenuta nei plichi e nelle buste “A” – Documentazione

Amministrativa, la Commissione ha ritenuto di ammettere all'ulteriore iter di gara n. 4 partecipanti e di ammettere con riserva 2 partecipanti, per mancata allegazione di una referenza bancaria;

- che secondo quanto stabilito dal punto 4.4 dell'Avviso di gara, disciplinante il soccorso istruttorio, è stata richiesta ai concorrenti n. 2 e n. 6 la documentazione integrativa;
- che in data 17 dicembre 2024 con nota (prot. 17301), entro il termine indicato, il concorrente n. 2 ammesso con riserva ha prodotto la documentazione richiesta;
- che in data 18 dicembre 2024 con (prot. 17369), entro il termine indicato, il concorrente n. 6 ammesso con riserva ha prodotto la documentazione richiesta;
- che i concorrenti ammessi con riserva nel corso della seduta pubblica relativa all'apertura e verifica BUSTA A – DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA avendo prodotto le integrazioni documentali richieste, ed in particolare la referenza bancaria attestante la normalità e correttezza dei rapporti bancari intrattenuti con l'istituto di credito di riferimento, entro il termine indicato, vengono definitivamente dichiarati ammessi;
- Che la seduta riservata di apertura buste "B" si è tenuta nei giorni 19/12/2024, 14/01/2025, 16/01/2025 e 21/01/2025.

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Presidente alle ore 11:40 dichiara aperta la seduta pubblica ed in primo luogo fa constare la pubblicazione della data della presente seduta di apertura delle buste "C", al seguente indirizzo:

<https://www.agenziademanio.it/it/gare-aste/immobiliare/gara/Avviso-di-bando-di-concessione-per-Ex-Azienda-Agricola-Cesurni-sita-nel-Comune-di-Tivoli-RM>

Prende poi atto della presenza, di cinque utenti, dei quali sono state registrate le generalità che rimarranno archiviate agli atti di questi Uffici.

I membri della commissione, visti i nominativi degli Operatori Economici partecipanti alla procedura in oggetto, confermano come già dichiarato nella precedente seduta pubblica che non sussistono le cause di incompatibilità e di astensione ai sensi dell'art. 93, comma 5, del D.Lgs. 36/2023.

La commissione riporta quanto di seguito rendendo noti gli esiti della fase di valutazione dell'offerta tecnica di cui alle buste B – Offerta Tecnica:

N. Id.	CONCORRENTE	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
1	RTI COSTITUENDO GESAN S.R.L. KRIKKABELLA SRL	76,26
2	RTI ANIENE RESORT S.R.L. D.B.N. COSTRUZIONI S.A.S. COSTITUENDO	79,43
3	ABIVET SOCIETA' BENEFIT S.R.L.	78,41
4	COOPERATIVA SOCIALE "CONSORZIO ITACA"	70,20
5	TRECCOSTI GIUSEPPE	72,25
6	CARCIOFI ROMANESCHI S.R.L.S.	10,56

La Commissione procede, quindi, con l'esame delle buste C ed il Presidente illustra le modalità operative da seguire, che si sostanziano nell'apertura e verifica del contenuto della busta "C" – Offerta Economico – Temporale, al fine dell'esame della documentazione prodotta, a pena di esclusione.

La Commissione procede con l'apertura delle buste identificate con la lettera "C" poste all'interno dei plichi prodotti dai n. 6 concorrenti ammessi, seguendo l'ordine numerico come sopra attribuito.

Il Presidente, dopo aver richiamato il metodo di calcolo del coefficiente quantitativo delle offerte descritto al punto 5 dell'Avviso di gara, dà lettura delle offerte formulate.

Il contenuto della documentazione prodotta dai concorrenti nn. 1, 2, 3, 4 e 5, è risultata conforme ai criteri dettati dall'Avviso. All'apertura della busta del concorrente n. 6 emergendo la mancata indicazione, come previsto al punto 4.3.3 dell'Avviso, a pena di esclusione, degli elementi di valutazione quali "il canone annuo fisso" e "la durata", ed essendo stati bensì indicati più elementi alternativi, il concorrente Carciofi Romaneschi S.r.l.s. è **ESCLUSO** dall'ulteriore iter di gara.

La Commissione, alle ore 12:10, riporta nel seguente prospetto riepilogativo, contenente il punteggio relativo all'offerta tecnica, anche gli esiti della valutazione dell'offerta economico temporale:

N.ro	Concorrenti	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE CANONE ANNUO (>=€249,00)	OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE DURATA (DA 6 A 50 ANNI)	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE CANONE	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA TEMPORALE DURATA	TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICO TEMPORALE	PUNTEGGIO TOTALE
1	RTI COSTITUENDO GESAN S.R.L. KRIKKABELLA SRL	76,26	2.500,00 €	50,00	4,17	5,00	9,17	85,43
2	RTI ANIENE RESORT S.R.L. D.B.N. COSTRUZIONI S.A.S. COSTITUENDO	79,43	6.000,00 €	50,00	10,00	5,00	15,00	94,43
3	ABIVET SOCIETA' BENEFIT S.R.L.	78,41	3.300,00 €	50,00	5,50	5,00	10,50	88,91
4	COOPERATIVA SOCIALE "CONSORZIO ITACA"	70,2	1.000,00 €	25	1,67	10	11,67	81,86
5	TRECCOSTI GIUSEPPE	72,25	500,00 €	45	0,83	5,56	6,39	78,64
6	CARCIOFI ROMANESCHI S.R.L.S.	10,56						

La Commissione dichiara pertanto, alla luce delle risultanze, sopra riportate, che la **MIGLIORE OFFERTA** è quella formulata dal RTI ANIENE RESORT S.R.L. – D.B.N. COSTRUZIONI S.A.S., il quale soggetto ha ottenuto un punteggio totale di 94,43 punti.

La Commissione fa dunque rinvio al RUP per i successivi adempimenti amministrativi.

Il Presidente alle 12:20 dichiara chiusa la seduta pubblica.

Di tutto quanto sopra si è redatto il presente verbale che, letto e confermato, viene sottoscritto in unico originale.

La Commissione di gara

Presidente

Gaetano Iannazzo

Membro

Chiara Margani

Membro

Andrea Praticò

Membro e
Segretario Verbalizzante

Chiara Notaro
