



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

Direzione Regionale Campania

Napoli, *data del protocollo*

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.

AGGIUDICAZIONE

IL DIRETTORE DELL’AGENZIA DEL DEMANIO DIREZIONE REGIONALE CAMPANIA

PREMESSO CHE

- con avviso di gara prot. 18209/2024 è stata indetta la concessione, ai sensi dell’art. 3 *bis* del D.L. n. 351/2001, del bene in oggetto specificato, con applicazione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi indicati nella tabella riportata nell’Avviso, senza la previsione di una base d’asta, fermo restando il rispetto del canone minimo ricognitorio, ai sensi del D.L. n. 546/1981, D.M. n. 258/1998, art. 10 comma 2 della Legge n. 537/1993, come meglio indicato nelle specifiche previsioni del documento;
- il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato alle ore 12:00 del giorno 14 maggio 2025
- il Direttore dell’Agenzia del Demanio Direzione Regionale Campania, con atto prot. n. 2025/8093/DRCAM del 14/05/2025, ha provveduto alla nomina della Commissione di gara;

RILEVATO che dalla lettura dei verbali ed atti di gara trasmessi, emerge quanto segue:

- nel corso della prima seduta pubblica del 15.05.2025, giusta verbale prot. n. 8219/2025 di pari data, la **Commissione di gara**:
 - ha verificato che entro il termine di scadenza di presentazione delle offerte, sono pervenute, nei modi previsti dai documenti di gara, n. 8 plichi come di seguito riportato:

PROGR.	DATA DI ARRIVO	PROTOCOLLO	NOME OPERATORE ECONOMICO
1	06/05/2025	7582	Capitolare Srl
2	13/05/2025	8000	Gianluca Esposito
3	13/05/2025	8001	Flaviano Pinto
4	13/05/2025	8008	Alfa Consulting Srl

5	14/05/2025 ore 09:11	8058	Antonio Aliberti e Verde Biagio
6	14/05/2025 ore 09:36	8064	DA.CO. Scarl Costruzioni
7	14/05/2025 ore 09:43	8066	CoRi Costruzioni Srl
8	14/05/2025 ore 11:35	8087	HDP Srl

- ha provveduto ad aprire i plichi e, dopo aver verificato al loro interno la presenza, l'integrità e la conformità a quanto prescritto nell'avviso di gara delle buste A "Documentazione amministrativa": B "Proposta Progettuale" e C "Offerta economico/temporale", siglare e numerare ciascuna busta con il medesimo numero assegnato al plico esterno;
 - ha provveduto ad aprire la Busta A di tutti i concorrenti, contenente la "Documentazione amministrativa", siglare, esaminare e verificare la documentazione contenuta nella Busta A, salva la possibilità di attivare il soccorso istruttorio secondo quanto previsto al paragrafo 4.4 dell'Avviso di gara.

- A valle della disamina effettuata, nel corso della seduta pubblica del **15 maggio 2025**, la **Commissione di gara** ha ammesso al prosieguo delle operazioni di gara i concorrenti n. 3, 4 e 7 e rilevato altresì quanto segue:

Concorrente n. 1 – Capitolare srl: La Commissione **ammette** il Concorrente, **con riserva di soccorso istruttorio ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara**, alla successiva fase della procedura;

Concorrente n. 2 – Gianluca Esposito, presidente di Vivi Verde ONLUS: La Commissione **ammette** il Concorrente, **con riserva di soccorso istruttorio ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara**, alla successiva fase della procedura;

Concorrente n. 5 – Aliberti Antonio e Verde Biagio: La Commissione **ammette** il Concorrente, **con riserva di soccorso istruttorio ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara**, alla successiva fase della procedura. Il Responsabile del Procedimento provvederà a concedere un termine di 7 giorni per la produzione di detta documentazione.

Concorrente n. 6 – DA.CO. Scarl Costruzioni: La Commissione **ammette** il Concorrente, **con riserva di soccorso istruttorio ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara**, alla successiva fase della procedura. Il Responsabile del Procedimento provvederà a concedere un termine di 7 giorni per la produzione di detta documentazione.

Concorrente n. 8 – HDP Srl: La Commissione **ammette** il Concorrente, **con riserva di soccorso istruttorio ai sensi del punto 4.4 dell'Avviso di gara**, alla successiva fase della procedura. Il Responsabile del Procedimento provvederà a concedere un termine di 7 giorni per la produzione di detta documentazione.

- Considerate le risultanze della prima seduta pubblica, in data 20.05.2025 è stato attivato il soccorso istruttorio nei confronti dei concorrenti sopra riportati con i seguenti atti;

	Concorrente	Richiesta Soccorso istruttorio	Data
1	Capitolare Srl	Prot. 8444	20.05.2025
2	Gianluca Esposito	Prot. 8438	20.05.2025
5	Antonio Aliberti e Verde Biagio	Prot. 8440	20.05.2025
6	DA.CO. Scarl Costruzioni	Prot. 8438; Prot. 8462	20.05.2025
8	HDP Srl	Prot. 8435	20.05.2025

- nel corso della seduta pubblica del **04.06.2025**, di cui al verbale prot. 9465 di pari data, la **Commissione di gara** ha rilevato quanto segue:

Concorrente n. 1 – Capitolare Srl. Il Concorrente ha presentato integrazioni in data 26.05.2025 al prot. 8902 e 8903, ed in data 27.05.2025 al prot. 8955, e pertanto, entro il termine di scadenza stabilito, ha provveduto a depositare il plico contenente la documentazione integrativa richiesta.

Esaminata la documentazione integrativa trasmessa, la Commissione ha disposto l'**ammissione** del Concorrente.

Concorrente n. 2 – Gianluca Esposito, presidente di Vivi Verde ONLUS. Il Concorrente, entro il termine di scadenza stabilita, non ha provveduto a depositare il plico contenente la documentazione integrativa richiesta.

La Commissione, atteso l'inutile decorso del termine assegnato, ha disposto l'**esclusione** del Concorrente.

Concorrente n. 5 – Aliberti Antonio e Verde Biagio. Il Concorrente ha presentato integrazioni in data 26.05.2025, al prot. 8861, e pertanto, entro il termine di scadenza stabilito, ha provveduto a depositare il plico contenente la documentazione integrativa richiesta.

Esaminata la documentazione integrativa trasmessa, la Commissione ha disposto l'**ammissione** del Concorrente.

Concorrente n. 6 – DA.CO. Scarl Costruzioni. Il Concorrente ha presentato integrazioni in data 23.05.2025, al prot. 8771, e pertanto, entro il termine di scadenza stabilito, ha provveduto a depositare il plico contenente la documentazione integrativa richiesta.

Esaminata la documentazione integrativa trasmessa, la Commissione ha disposto l'**ammissione** del Concorrente.

Concorrente n. 8 – HDP Srl. Il Concorrente ha presentato integrazioni in data 27.05.2025, prot. 8976 alle ore 11:50, e pertanto, entro il termine di scadenza stabilito, ha provveduto a depositare il plico contenente la documentazione integrativa richiesta.

Esaminata la documentazione integrativa trasmessa, la Commissione ha disposto l'**ammissione** del Concorrente.

- nel prosieguo della seduta pubblica del **04.06.2025**, di cui al verbale prot. 9465 di pari data, la Commissione di gara ha provveduto all'apertura della Busta B "Proposta Progettuale - Lotto UNICO" disponendo l'ammissione al prosieguo della gara dei concorrenti n. 1, 3, 4, 5, 6, 7 ed 8:

- con determina n.9606 del 06.06.2025 il Concorrente **Gianluca Esposito, presidente di Vivi Verde ONLUS** è stato escluso dalle successive fasi di gara.

- In data **25.06.2025**, la Commissione si è riunita in seduta pubblica, di cui al verbale prot. 10776 di pari data, in prosieguo alle sedute pubbliche di cui ai verbali prot. 8219 del 15.05.2025 e prot. 9465 del 04.06.2025, nonché delle sedute riservate del 09.06.2025, del 17.06.2025 e del 19.06.2025, del 20.06.2025 e del 23.06.2025".

Nel corso delle sedute riservate del 09.06.2025, del 17.06.2025 e del 19.06.2025, del 20.06.2025 e del 23.06.2025 la Commissione ha provveduto ad esaminare le proposte progettuali e ad attribuire i punteggi, secondo quanto indicato al paragrafo 5 dell'Avviso di gara, ed in particolare, al punto 5.6.1.

Nel corso della seduta pubblica del 25.06.2025, la Commissione ha dato lettura dei punteggi attribuiti alle proposte progettuali e successivamente ad aprire la Busta C "Offerta economico-temporale", procedendo ad eseguire quanto previsto dai punti 6.4, 6.5 e 6.6 dell'Avviso di gara.

Ad esito delle operazioni sopra indicate sono stati attribuiti i seguenti punteggi complessivi:

		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

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

CIÒ PREMESSO, VISTO CHE:

con nota prot. n. 11598 dell'08/07/2025, il Responsabile del Procedimento ha trasmesso i verbali della Commissione di gara, ed ha proposto :

- A. **di determinare**, previa approvazione dei verbali di gara, l'ammissione alla procedura di gara dei Concorrenti di cui alla graduatoria redatta dalla Commissione di gara, e dei quali è stata verificata la presenza nella documentazione di gara dell'autodichiarazione dell'assenza dei motivi di esclusione ex art. 94 e 95 D.Lgs n. 36/2023;
- B. **di approvare** la graduatoria redatta dalla Commissione di gara, come di seguito riportata:

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

- C. **di provvedere** all'aggiudicazione dell'affidamento in concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile "Faro di Capo d'Orso" di proprietà dello Stato situato in Maiori (SA) - Campania - SCHEDA SAD0083- LOTTO UNICO al Concorrente **Capitolare Srl** che ha proposto per la concessione in oggetto un canone annuo fisso di **19.000 €** (diciannovemila euro) per una durata di **40 anni**;
- D. **Di prendere atto** che l'espletamento della concessione in oggetto dovrà avvenire nel rispetto di quanto offerto in sede di gara, con particolare riguardo alla proposta progettuale che è da intendersi parte integrante e sostanziale dell'offerta;
- E. **di dare atto** che l'efficacia della aggiudicazione è condizionata al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli aggiudicatari in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte degli aggiudicatari, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta di questa Direzione Regionale, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o 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, come da avviso di gara prot. prot. 18209 del 25/11/2024;

- F. **di comunicare** l'esito della gara all' operatore economico aggiudicatario;
- G. **di dare atto** che successivamente all'aggiudicazione, il contratto sarà stipulato secondo quanto previsto dalla legge, dal sistema interno di regolamenti, procedure e disposizioni in vigore.

CONSIDERATO CHE

- dall'analisi di tutti i verbali e di tutti gli atti presupposti, connessi e consequenziali ai medesimi, si è accertato che le operazioni di gara si sono svolte nel rispetto della normativa vigente, ed, in particolare, si sono rivelate regolari riguardo alla corretta pubblicità delle sedute di gara, al rispetto della successione delle fasi di gara, alla correttezza dell'ammissione delle offerte e della procedura di valutazione delle stesse, alla redazione dei verbali delle operazioni di gara aventi il contenuto minimo prescritto, alla regolarità formale degli atti dell'organo di gara e alla tempistica di gara, e ritenuto, pertanto, di far proprie le indicazioni negli stessi contenute;
- l'Ente concedente, preso atto delle risultanze istruttorie e delle valutazioni espresse dalla Commissione giudicatrice, le fa proprie ai fini dell'adozione del presente provvedimento di aggiudicazione, ritenendole conformi alla normativa e ai criteri di gara.
- la presente determinazione è adottata in piena autonomia, previa verifica della correttezza formale e sostanziale dell'operato della Commissione, ritenuto coerente con i principi di imparzialità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa.
- l'Ente concedente ha effettuato un esame critico delle risultanze, verificandone legittimità, coerenza logica e conformità ai criteri di gara, condividendone integralmente le conclusioni.
- resta ferma la facoltà dell'Ente concedente di esercitare i poteri di autotutela nei casi e con le modalità previste dalla legge, qualora emergano elementi tali da richiedere un riesame del procedimento o delle valutazioni effettuate.

RITENUTO, pertanto, di dover approvare i verbali della Commissione di gara, prott. 8219 del 15.05.2025, 9465 del 04.06.2025 e 10776 del 25.06.2025 trasmessi all'Ente concedente e sovraindicati;

RITENUTO dover provvedere all'aggiudicazione;

ACCERTATO CHE il presente provvedimento non necessita della comunicazione di avvio del procedimento in quanto trattasi di attività meramente vincolata per la quale la partecipazione dei destinatari non comporterebbe alcuna possibilità di influire sulla decisione finale e sul contenuto del relativo provvedimento;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità ed Amministrazione dell'Agenzia del Demanio;

VISTA la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 106 del 14.07.2023, prot. n. 2023/17478/DIR, recante, ai sensi dell'art. 10 comma 2 dello Statuto, l'articolazione delle competenze e dei poteri delle strutture centrali e territoriali dell'Agenzia;

VISTA la Determinazione del Direttore dell'Agenzia n. 98 del 17 dicembre 2021, prot. n. 2021/22401/DIR di nomina di Responsabile della struttura territoriale DR Campania;

DETERMINA

DI APPROVARE tutto quanto sopra esposto quale parte integrante e sostanziale della presente determinazione;

DI APPROVARE LA PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE del Responsabile del Procedimento;

DI PRENDERE ATTO delle valutazioni di carattere amministrativo, tecnico ed economico, svolte e, pertanto, **DI APPROVARE E RENDERE ESECUTIVI** i verbali prott. 8219 del 15.05.2025, 9465 del 04.06.2025 e 10776 del 25.06.2025.

DI APPROVARE la graduatoria redatta dalla Commissione di gara, come di seguito riportata:

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

DI PROVVEDERE ALL'AGGIUDICAZIONE della concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – del bene immobile “Faro di Capo d'Orso” di proprietà dello Stato situato in Maiori (SA) - Campania - SCHEDA SAD0083- LOTTO UNICO al Concorrente **Capitolare Srl** con sede in Milano, alla via Restelli n. 3 P.IVA che ha proposto per la concessione in oggetto un canone annuo fisso di **19.000 €** (diciannovemila euro) per una durata di **40 anni**;

DI PRENDERE ATTO CHE l'espletamento della concessione in oggetto dovrà avvenire nel rispetto di quanto offerto in sede di gara, con particolare riguardo alla proposta progettuale che è da intendersi parte integrante e sostanziale dell'offerta.

DI DARE ATTO che l'efficacia della aggiudicazione è condizionata al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dagli aggiudicatari in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte degli aggiudicatari, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni dalla ricezione della richiesta di questa Direzione Regionale, dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara, rilasciata da un istituto di credito o 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, come da avviso di gara prot. 19750 del 20/12/2022.

DI DARE ATTO che successivamente alla aggiudicazione, il contratto sarà stipulato secondo quanto previsto dalla legge, dal sistema interno di regolamenti, procedure e disposizioni in vigore.

DI DARE ATTO CHE, la presente determina sarà comunicata ai Concorrenti, nonché pubblicata sul profilo dell'ente concedente www.agenziademanio.it.

Il Direttore Regionale

Mario PARLAGRECO

