



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

Verbale n. 3 del 15 maggio 2019

Il giorno 15 maggio 2019, alle ore 11.30 presso gli uffici della Direzione generale degli enti locali e finanze, siti in Cagliari, Viale Trieste n. 186, piano 4 si è riunita la Commissione di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 410, della **Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)** nominata con determinazione n. 931 del 3 maggio 2019.

Sono presenti:

dott.ssa Elisabetta Neroni, dirigente della Regione autonoma della Sardegna, in qualità di Presidente;

arch. Giorgio Costa, funzionario tecnico della Regione autonoma della Sardegna in qualità di componente;

ing. Germana Biolchini, funzionario tecnico dell'Agenzia del Demanio per la Sardegna, in qualità di componente.

La Commissione si riunisce in seduta riservata e, preliminarmente, procede all'esame della memoria trasmessa a mezzo pec (nota prot. n. 19568 del 15.04.2019) dallo Studio Godio & Guidetti per conto del concorrente Massimo Gori, escluso nel corso della seduta pubblica del 6 maggio 2019 per il mancato inserimento nella Busta B della dichiarazione di presa visione e accettazione delle prescrizioni, giusta comunicazione del 10 maggio 2019.

La Commissione, al di là delle osservazioni svolte nella memoria prodotta, in merito – tra l'altro – alla presenza di espressa accettazione delle prescrizioni all'interno della Relazione tecnico illustrativa, svolge di seguito le proprie considerazioni.

L'allegato IX all'Avviso reca al suo interno prescrizioni che derivano o da disposizioni legislative, quale l'obbligo di sottoporre ad autorizzazione ogni intervento proposto ai sensi dell'articolo 21 del d.lgs. n. 42 del 2004, nel rispetto dei termini di cui al seguente articolo 22, o da disposizioni della *lex specialis*, contenute nell'Information Memorandum, già oggetto di espressa accettazione con la sottoscrizione dell'Allegato IV (*"accettare il contenuto dei documenti di gara"*), il cui effettivo rispetto è, inoltre, in ogni caso evincibile dai contenuti della Relazione tecnico illustrativa, paragrafi 1 e 2, e dai Materiali illustrativi.

Il paragrafo 4.6 Busta B – "OFFERTA TECNICA" dell'Avviso, nel disciplinare il contenuto della Busta B, utilizza la clausola a "pena esclusione" prima di procedere all'elencazione dei vari documenti che compongono l'offerta tecnica, ossia:



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

B1-Relazione tecnico illustrativa (Allegato VI)

B2-Materiali illustrativi

B3-Attestato di presa visione e accettazione delle prescrizioni (Allegato IX)

Tuttavia lo stesso paragrafo espressamente e chiaramente prevede *“La compilazione della Relazione Tecnico-Illustrativa, secondo il format dell’Allegato VI, nonché la presentazione dei Materiali illustrativi dettagliati nella parte II dell’Allegato VI sono obbligatori; pertanto, la loro mancata presentazione, costituisce causa di esclusione”*, nulla prevedendo, invece, in merito alla mancata presentazione dell’Attestato di presa visione e accettazione delle prescrizioni, secondo il format dell’Allegato IX.

Dalla attenta lettura delle disposizioni sopra richiamate, a giudizio della Commissione, emerge una insufficiente chiarezza in merito all’obbligatorietà, pena esclusione, di allegazione del predetto modulo (Allegato IX) nel rispetto dei termini decadenziali per la partecipazione alla gara.

Tutto ciò premesso, alla luce delle considerazioni sopra richiamate e delle osservazioni svolte dal concorrente, la Commissione stabilisce di ricorrere al soccorso istruttorio, con richiesta al concorrente di produzione, entro il termine di dieci giorni, della dichiarazione di accettazione delle c.d. prescrizioni, ammettendo nelle more il concorrente Massimo Gori alla valutazione dell’offerta tecnica.

La Commissione, quindi, avvia le attività istruttorie delle offerte tecniche presentate e ammesse, salvo integrazioni da prodursi in adesione al soccorso istruttorio, stabilendo di procedere alla lettura congiunta delle singole relazioni tecnico-illustrative e all’esame dei materiali illustrativi. A conclusione della lettura di ogni singola offerta la Commissione procederà all’attribuzione dei punteggi per ogni elemento di valutazione, in coerenza con quanto previsto dal paragrafo 4.6 dell’Avviso. I punteggi attribuiti da ogni Commissario saranno inseriti in un foglio di calcolo, appositamente formato. La stampa dei punteggi parziali e complessivi sarà allegata all’ultimo verbale di valutazione delle offerte tecniche.

La Commissione procede, quindi, all’apertura della Busta B presentata da **Massimo Gori** e alla verifica del contenuto del supporto informatico in essa presente.

La Commissione, dato atto della conformità della composizione e consistenza della documentazione presentata, procede alla lettura ed esame degli elaborati componenti l’offerta tecnica presentata da Massimo Gori.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

Completata la lettura, preliminarmente la Commissione verifica la coerenza dell'offerta tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati nell'Information Memorandum.

Ogni Commissario effettua la valutazione con attribuzione dei punteggi per ogni singolo elemento di valutazione. Effettuata la media dei coefficienti attribuiti e moltiplicato il valore per il peso attribuito ad ogni elemento di valutazione, la Commissione procede alla verifica delle sommatorie, attribuendo il seguente punteggio.

Massimo Gori

Elemento di valutazione	Punti
Ipotesi di recupero e riuso	5,5000
Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	3,6667
Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	6,0000
Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica	5,5000
Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	1,5000

Il punteggio finale complessivo attribuito all'offerta tecnica presentata da Massimo Gori è pari a punti 22,1667 su 70.

Il concorrente **Massimo Gori**, in coerenza con quanto previsto al paragrafo 5 dell'Avviso, **non è ammesso** alla fase successiva di gara per avere l'offerta tecnica dallo stesso presentata ottenuto un punteggio inferiore a 42.

La Commissione procede, quindi, all'apertura della Busta B presentata da **Sardegna Investimenti srl** e alla verifica del contenuto del supporto informatico in essa presente.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

La Commissione, dato atto della conformità della composizione e consistenza della documentazione presentata, procede alla lettura ed esame degli elaborati componenti l'offerta tecnica presentata da Sardegna Investimenti srl.

Completata la lettura, preliminarmente, la Commissione verifica la coerenza dell'offerta tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati nell'Information Memorandum.

Ogni Commissario effettua la valutazione con attribuzione dei punteggi per ogni singolo elemento di valutazione. Effettuata la media dei coefficienti attribuiti e moltiplicato il valore per il peso attribuito ad ogni elemento di valutazione, la Commissione procede alla verifica delle sommatorie, attribuendo il seguente punteggio.

Sardegna Investimenti srl

Elemento di valutazione	Punti
Ipotesi di recupero e riuso	12,0000
Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	6,0000
Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	11,5000
Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica	11,0000
Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	10,5000

Il punteggio finale complessivo attribuito all'offerta tecnica presentata da **Sardegna Investimenti srl** è pari a punti 51,0000 su 70.

Il concorrente **Sardegna Investimenti srl** è ammesso alla fase successiva di gara.

La Commissione procede, quindi, all'apertura della Busta B presentata da **Giulio Feltrin** e alla verifica del contenuto del supporto informatico in essa presente.



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

Nel CD-rom sono presenti tre distinte cartelle recanti le seguenti denominazioni: busta A, busta B, busta C, è poi presente un documento denominato "0_Testalina Plico".

La Commissione procede, quindi, all'apertura delle cartelle e alla lettura dei documenti, in formato pdf, inseriti all'interno delle stesse e rilevata la presenza all'interno della cartella denominata "Busta C" dei documenti (allegati VII, VIII e PEF) che compongono l'offerta economico-temporale del concorrente, presa visione del canone offerto e della durata, dispone l'esclusione del concorrente Giulio Feltrin, la cui offerta tecnica non sarà valutata. Risulta, infatti, violato il principio della segretezza dell'offerta economico-temporale, a presidio dell'attuazione dei principi di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa; principio di segretezza, peraltro, richiamato dalle disposizioni contenute nell'Avviso che al paragrafo 4.6, con riferimento al contenuto della Busta B (cartacea), espressamente precisa che *"tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B: non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, sarà causa di esclusione"*.

Il concorrente Giulio Feltrin è escluso.

La Commissione procede, quindi, all'apertura della Busta B presentata da **Andrea Porqueddu** e alla verifica del contenuto del supporto informatico in essa presente

La Commissione, dato atto della conformità della composizione e consistenza della documentazione presentata, procede alla lettura ed esame degli elaborati componenti l'offerta tecnica presentata da Andrea Porqueddu.

Completata la lettura, preliminarmente, la Commissione verifica la coerenza dell'offerta tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati nell'Information Memorandum.

Ogni Commissario effettua la valutazione con attribuzione dei punteggi per ogni singolo elemento di valutazione. Effettuata la media dei coefficienti attribuiti e moltiplicato il valore per il peso attribuito ad ogni elemento di valutazione, la Commissione procede alla verifica delle sommatorie, attribuendo il seguente punteggio.

Andrea Porqueddu

Elemento di valutazione

Punti



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze
Commissione di gara - Ex faro di Capo D'Orso, Comune di Palau (SS)

Ipotesi di recupero e riuso	9,5000
Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	6,6667
Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	8,0000
Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica	8,0000
Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	11,0000

Il punteggio finale complessivo attribuito all'offerta tecnica presentata da **Andrea Porqueddu** è pari a punti 43,1667 su 70.

Il concorrente **Andrea Porqueddu** è ammesso alle successive fasi di gara.

Alle ore 13.15 il Presidente dichiara conclusa la seduta, rinvia al 16 maggio 2019 il completamento delle attività valutative e conserva la documentazione di gara in armadio chiuso sito nella stanza della direzione generale

Il presente verbale, composto sin qui 6 (sei) pagine e formato, in assenza del segretario verbalizzante, dal Presidente è letto, approvato e firmato

Dott.ssa Elisabetta Neroni
Presidente della Commissione

Arch. Giorgio Costa
(Componente)

Ing. Germana Biolchini
(Componente)