



CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Servizio 5 - Demanio e Patrimonio

DETERMINAZIONE

N. 1207 del 08/05/2024

N. Sett. 188 /DS4 del 08/05/2024

OGGETTO: AVVISO DI GARA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DENOMINATO "CAVAL MARI" EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001, CONVERTITO, CON MODIFICAZIONI, IN L. N. 410/2001 – APPROVAZIONE DEI VERBALI E AGGIUDICAZIONE CON EFFICACIA SOSPESA.

IL DIRIGENTE

RICHIAMATE:

- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 30.12.2023, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (D.U.P.) 2024/2026;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n. 128 del 30.12.2023, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione Finanziario 2024/2026;
- la Delibera di Giunta Comunale n. 9 del 19.01.2024, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (P.E.G.) 2024/2026, di cui all'art. 169 del D.Lgs. n. 267/2000;

PREMESSO CHE:

- con Deliberazione di G.C. n. 187 del 01.07.2022, venivano impartite al Dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio, direttive ed indirizzi finalizzati ad ispirare i criteri per la predisposizione e pubblicazione di un Bando di gara per la concessione di valorizzazione (rif. ex art. 3 bis del D.L. n.

351/2001, convertito con modificazioni dall'art. 1 della L. n. 410/2001) dell'immobile comunale denominato "Caval Mari" e delle relative aree esterne, ubicato nel Lungomare Dante;

- dando seguito alle predette direttive, con Determinazione dirigenziale n. 2123 del 18.08.2023 si era stabilito di procedere con la concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 – dell'immobile denominato "Caval Mari", in Comune di Alghero, nonché si procedeva ad approvare il relativo Avviso di gara;
- a tale gara è stata data ampia diffusione mediante pubblicazione per estratto sulla GURI V serie Speciale – Contratti Pubblici n. 95 del 18/08/2023, su un quotidiano a diffusione locale, su un quotidiano a diffusione nazionale e sul sito internet del Comune di Alghero;
- con Determinazione dirigenziale n. 3537 del 20.12.2023 venivano prorogati i termini dell'Avviso di gara di cui sopra;
- la durata della concessione va da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta);
- non è stata prevista una base d'asta, fermo restando il rispetto del canone minimo fissato in euro 500,00, come meglio indicato nelle specifiche previsioni dell'Avviso di gara;
- è stato determinato di utilizzare quale criterio di aggiudicazione della procedura il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa per l'Ente, individuata sulla base dei seguenti elementi: ipotesi di recupero e riuso, opportunità turistica, sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, canone e durata, 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;
- si è trattato di una procedura aperta non soggetta alla disciplina del D.Lgs. n. 36/2023 se non nei limiti delle disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara (sistema di verifica dei requisiti), senza applicazione delle disposizioni specificamente previste dal codice dei contratti per le procedure di appalto e di concessione da esso disciplinate e comunque sottoposta al rispetto dei principi di trasparenza dell'azione amministrativa e parità di trattamento tra i concorrenti;
- il termine ultimo per la presentazione delle offerte è decorso alle ore 12:00 del 31 gennaio 2024, ed entro tale termine sono pervenuti attraverso l'Ufficio Protocollo del Comune di Alghero n. 5 (cinque) istanze presentate dai seguenti operatori economici:

N°	ISTANZA	OPERATORE ECONOMICO	SEDE
1	Prot. n. 9097 del 30.01.2024	ANDREA PORQUEDDU Via ...omissis... – C.F. ...omissis...	SASSARI
2	Prot. n. 9264 del 30.01.2024	COSIR SRL Via Poli n. 29, 00187 Roma – P.IVA/C.F. 02447920923	ROMA
3	Prot. n. 9654 del 31.01.2024	MAXINNA SRLS Via Tramontana n. 3, 07020 Palau (SS) – P.IVA/C.F. 02978820906	PALAU (SS)

4	Prot. n. 9746 del 31.01.2024	LOMBARDA COSTRUZIONI SRL Via Zona Industriale Predda Niedda, strada 2, angolo strada 1, 07100 Sassari – P.IVA/C.F. 02351670902	SASSARI
5	Prot. n. 9823 del 31.01.2024	V.P. GROUP SRL Via Kolbe n. 5, 07041 Alghero (SS) – P.IVA/C.F. 02974150902	ALGHERO (SS)

- con Determinazione dirigenziale n. 357 del 07.02.2024, si procedeva all'individuazione dei componenti della relativa Commissione giudicatrice, individuandoli tra le professionalità rinvenibili all'interno dell'Amministrazione;
- la Commissione ha dato seguito alle operazioni di gara per come compiutamente descritto nei verbali del 12.02.2024 (seduta pubblica), del 21.02.2024 (seduta pubblica e riservata), del 26.02.2024 (seduta riservata), del 06.03.2024 (seduta riservata), del 22.04.2024 (seduta riservata), del 24.04.2024 (seduta pubblica);

PRESO ATTO che in esito alle operazioni di gara specificatamente indicate nel verbale della Commissione giudicatrice del 24.04.2024, a cui si rinvia integralmente, sono stati assegnati i seguenti punteggi finali:

PUNTEGGIO FINALE DELLE OFFERTE		
graduatoria provvisoria		
Classifica	Operatori economici	Punteggio Finale
1° classificato	MAXINNA SRLS	92,42
2° classificato	COSIR SRL	85,65
3° classificato	ANDREA PORQUEDDU	78,15
4° classificato	LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	74,49

PRESO ATTO, inoltre, che il concorrente V.P. GROUP SRL, come dettagliato nel verbale di cui sopra, ha proposto un canone annuo fisso difforme dal canone annuo inserito nel debito rigo del PEF, pertanto, in coerenza con il punto 4.3.3 dell'Avviso di gara, alla lettera b), la commissione esplicita l'incoerenza tra i due dati economici, ed in applicazione della legge speciale ha proposto l'esclusione del candidato;

DATO ATTO che la migliore offerta individuata è quella proposta dall'operatore economico **MAXINNA SRLS** P.IVA 02978820906;

STABILITO che l'efficacia del presente provvedimento è 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;

PRESO atto delle operazioni di gara e dei relativi verbali;

RITENUTO di formalizzare l'aggiudicazione in favore dell'operatore economico che ha ottenuto il miglior punteggio;

RICHIAMATO il Decreto Sindacale n. 9 del 13.03.2024, con il quale sono state attribuite allo scrivente le funzioni afferenti la responsabilità dirigenziale del Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale - ritenuta e riaffermata, quindi, la propria competenza, ai sensi e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;

VISTA la propria competenza a determinare in merito, ai sensi dell'art. 107 del TUEL;

DATO ATTO che la presente determinazione non comportando l'assunzione di impegni di spesa, non necessita di visto di regolarità contabile;

DATO ATTO che tutti i documenti menzionati nella presente determinazione, sebbene non materialmente allegati alla presente, ne fanno parte integrante ed essenziale e sono, comunque accessibili e/o visionabili, nei termini e nelle modalità di cui all'art 22 e ss. della L. n. 241/1990, unitamente al presente atto, presso gli Uffici del Servizio Demanio e Patrimonio di questa Amministrazione;

VISTA la Legge n. 296/2006;

VISTO il D.Lgs. n. 118/2011 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.Lgs. n. 18 agosto 2000, n. 267 e ss.mm. e ii.;

VISTO il D.Lgs. 36/2023 per le parti applicabili;

VISTO il Decreto 19 aprile 2000, n. 145 e ss.mm. e ii. nella parte ancora in vigore;

VISTO il D.M. 02.12.2016;

VISTO il R.D. n. 827 del 23 maggio 1924;

VISTA la L. n. 410/2001 di conversione del D. L. n. 351/2001;

VISTO lo Statuto Comunale ed il Regolamento di Contabilità;

VISTO il Regolamento Comunale dei Contratti;

D E T E R M I N A

Per i motivi espressi in narrativa che qui si danno come integralmente riportati;

1. **di aggiudicare** la concessione di valorizzazione - ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, in L. n. 410/2001 - dell'immobile comunale denominato "Caval Marì" al concorrente MAXINNA SRLS, P.IVA 02978820906, risultato miglior offerente, totalizzando un punteggio complessivo pari a 92,42/100 e che ha offerto un canone annuo di € 20.000,00 (euro ventimila/00) per una durata pari ad anni 33 (trentatrè);

2. **di dare atto** dell'inefficacia del presente provvedimento, così come previsto nell'Avviso, fino 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 che sarà effettuata, 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;

3. **di prendere atto** delle risultanze della procedura di gara ed approvare i verbali sottoscritti dai componenti della Commissione giudicatrice: verbali del 12.02.2024 (seduta pubblica), del 21.02.2024 (seduta pubblica e riservata), del 26.02.2024 (seduta riservata), del 06.03.2024 (seduta riservata), del 22.04.2024 (seduta riservata), del 24.04.2024 (seduta pubblica);

4. **di dare atto** che tutti i suddetti verbali di gara sono allegati al presente atto per farne parte integrante e sostanziale;

5. **di provvedere**, con successivo provvedimento, a dare atto dell'avvenuta - o meno - acquisizione di efficacia della presente e di avviare la fase di verifica del possesso dei requisiti dichiarati in sede di gara;

6. **di rinviare** l'accertamento delle entrate sottese al presente provvedimento ad apposita e successiva determinazione;

7. **di dare** comunicazione ai partecipanti alla procedura;

8. **di dare atto**, inoltre, che il presente provvedimento, non comportando alcun impegno di spesa per l'Ente, non è da sottoporre al visto di regolarità contabile;

9. **di dare atto** che il presente atto verrà pubblicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 28 del D.Lgs. n. 36/2023 ed in applicazione delle disposizioni del D.Lgs. n. 33/2013, sul sito di questo Ente nella sezione "Amministrazione Trasparente";

10. di adempiere agli obblighi di pubblicità di cui all'art. 23 del D.Lgs. 33/2013 (Decreto Trasparenza) ed all'art. 1, comma 32 della L. 190/2012.

Dirigente

FOIS MICHELE / InfoCamere S.C.p.A.

(Documento informatico firmato digitalmente)

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del T.U. 445/2000 e del D.Lgs 82/2005 e rispettive norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa; il documento informatico è memorizzato digitalmente ed è rintracciabile sul sito internet per il periodo della pubblicazione: <https://alghero.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/albo-pretorio>

Successivamente l'accesso agli atti viene dai singoli responsabili del procedimento al quale l'atto si riferisce, ai sensi e con le modalità di cui alla L. 241/90 e s.m.i., nonché al [Regolamento per l'Accesso Documentale, Civico e Generalizzato agli Atti Amministrativi](#)