



CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

VERBALE N. 6

terza seduta pubblica – valutazione offerta economico-temporale

OGGETTO: AVVISO DI GARA PER 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.

In data 24 aprile 2024 alle ore 10:15 presso l'ufficio Demanio e Patrimonio del Comune di Alghero, in via Sant'Anna n. 38, in esecuzione della determinazione dirigenziale n. 3537 del 20.12.2023, in conformità e con l'osservanza di quanto espresso e richiamato dal bando di gara pubblicato in data 18 agosto 2023, di cui alla determinazione dirigenziale n. 2123 del 18.08.2023, si apre la terza seduta pubblica per la gara in oggetto.

Come previsto dalla determinazione del dirigente del Servizio Demanio e Patrimonio n. 357 del 07.02.2024, la Commissione giudicatrice è così composta:

- in qualità di Presidente il dott. Ing. Michele Fois – Dirigente del Settore 4 - Servizio 5 Demanio e Patrimonio;
- in qualità di Componente il dott. Arch. Giuliano Cosseddu, Funzionario P.O. del Settore 4 – Servizio 5 Demanio e Patrimonio;
- in qualità di Componente la dott.ssa Ing. Elisabetta Spiga, Istruttore direttivo tecnico del Settore 4 - Servizio 2 Urbanistica;
- in qualità di Segretario verbalizzante la Rag. Maria Giovanna Ballone, Istruttore amministrativo contabile del Settore 4 - Servizio 5 Demanio e Patrimonio.

All'apertura della seduta pubblica, il Segretario verbalizzante prende atto che risultano presenti i rappresentanti/delegati dei concorrenti partecipanti.

Preliminarmente il Presidente dichiara che non sussistono motivi di esclusione per alcun partecipante, comunica ai presenti che dopo la lettura dei punteggi attribuiti la commissione procederà ad aprire la Busta C "Offerta economico-temporale", verificherà la presenza e la completezza del relativo contenuto e, salve le ipotesi previste di integrazione, darà in ogni caso lettura dell'Offerta economico-temporale di cui all'Allegato VII dell'Avviso di Gara.

Il Presidente, a tal fine, comunica ai presenti che, nella seduta riservata del 22 aprile 2024, la Commissione giudicatrice, dopo l'applicazione del punto 6.3 dell'Avviso di gara, ha proceduto ad attribuire i punteggi relativi agli elementi qualitativi e ne dà lettura, come indicato nelle tabelle sotto riportate:

ELEMENTI QUALITATIVI



CITTÀ DI ALGERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

	1) IPOTESI DI RECUPERO E RIUSO							TOTALE
					Peso	35		
	Coefficienti			Media	Prop	Punti		
Operatori economici/Commissari	1	2	3					
ANDREA PORQUEDDU	0,55	0,65	0,60	0,60	0,69	24,23	24,23	
COSIR SRL	0,75	0,80	0,70	0,75	0,87	30,29	30,29	
MAXINNA SRLS	0,90	0,80	0,90	0,87	1,00	35,00	35,00	
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	0,65	0,70	0,60	0,65	0,75	26,25	26,25	
V.P. GROUP SRL	0,70	0,80	0,80	0,77	0,88	30,96	30,96	

	2) OPPORTUNITÀ TURISTICA							TOTALE
					Peso	25		
	Coefficienti			Media	Prop	Punti		
Operatori economici/Commissari	1	2	3					
ANDREA PORQUEDDU	0,60	0,65	0,70	0,65	0,81	20,31	20,31	
COSIR SRL	0,75	0,85	0,80	0,80	1,00	25,00	25,00	
MAXINNA SRLS	0,85	0,75	0,80	0,80	1,00	25,00	25,00	
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	0,60	0,65	0,70	0,65	0,81	20,31	20,31	
V.P. GROUP SRL	0,75	0,80	0,80	0,78	0,98	24,48	24,48	

	3) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE ED EFFICIENZA ENERGETICA							TOTALE
					Peso	20		
	Coefficienti			Media	Prop	Punti		
Operatori economici/Commissari	1	2	3					
ANDREA PORQUEDDU	0,60	0,65	0,70	0,65	0,70	13,93	13,93	
COSIR SRL	0,70	0,75	0,70	0,72	0,77	15,36	15,36	
MAXINNA SRLS	0,95	0,85	1,00	0,93	1,00	20,00	20,00	
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	0,75	0,75	0,80	0,77	0,82	16,43	16,43	
V.P. GROUP SRL	0,70	0,85	0,70	0,75	0,80	16,07	16,07	

Operatori economici	Punteggio Totale
ANDREA PORQUEDDU	58,47
COSIR SRL	70,65
MAXINNA SRLS	80,00
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	62,99
V.P. GROUP SRL	71,51



CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

La commissione procede con la successiva fase di valutazione e quindi con l'apertura della Busta "C" recante la dicitura "OFFERTA ECONOMICO – TEMPORALE" che dovrà contenere:

- OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE
- PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF)
- SCHEDA DI DETTAGLIO COSTI, RICAVI E INVESTIMENTI

il Presidente dà atto che per l'attribuzione del relativo punteggio all'elemento di valutazione relativo al CANONE offerto dal singolo concorrente, come indicato al punto 5.6.2 dell'Avviso di gara, la Commissione si baserà sulla seguente formula:

$$P(a)C = PC * V(a)C = 10 * \frac{C(a)}{C(max)}$$

Dove:

$P(a)C$ = Punteggio dell'offerta a relativo al Canone

PC = Peso in punti attribuito al Canone, ovvero 10

$V(a)C$ = coefficiente della prestazione offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

$V(a)C$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta a rispetto al Canone, variabile tra 0 e 1

$C(a)$ = Canone offerto dal concorrente a

$C(max)$ = Canone massimo offerto nell'ambito della gara

Analogamente, per l'attribuzione del punteggio all'elemento di valutazione relativo alla DURATA offerta dal singolo concorrente, si considererà:

$$P(a)D = PD * V(a)D = 10 * \frac{D(min)}{D(a)}$$

Dove:

$P(a)D$ = Punteggio dell'offerta \square relativo alla Durata

PD = Peso in punti attribuito alla Durata, ovvero 10

$V(a)D$ = Coefficiente della prestazione dell'offerta \square rispetto alla Durata, variabile tra 0 e 1

$D(a)$ = Durata offerta dal concorrente \square

$D(min)$ = Durata minima offerta nell'ambito della gara

La somma di questi due punteggi, $P(a)C$ e $P(a)D$, rappresenterà il punteggio relativo all'Offerta Economico-Temporale in riferimento a ciascun concorrente.



CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Il Presidente procede all'apertura della Busta C, presentata dal sig. **ANDREA PORQUEDDU**, e attesta che è presente la seguente documentazione:

- **l'Allegato VII "Offerta Economico- Temporale"**, è stata regolarmente sottoscritta e viene proposto quale canone annuo fisso l'importo di **€ 60.000,00** (sessantamila/00) per la durata di anni **31** (trentuno);
- **il Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti è stato debitamente sottoscritto e il canone indicato è coerente con il relativo ammontare indicato nell'offerta di cui al punto precedente;
- **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, è stata compilata in tutte le sue parti e regolarmente sottoscritta;

Il Presidente procede all'apertura della Busta C, presentata dalla **COSIR SRL**, e attesta che è presente la seguente documentazione:

- **l'Allegato VII "Offerta Economico- Temporale"**, è stata regolarmente sottoscritta e viene proposto quale canone annuo fisso l'importo di **€ 30.000,00** (trentamila/00) per la durata di anni **30** (trenta);
- **il Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti è stato debitamente sottoscritto e il canone indicato è coerente con il relativo ammontare indicato nell'offerta di cui al punto precedente;
- **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, è stata compilata in tutte le sue parti e regolarmente sottoscritta;

Il Presidente procede all'apertura della Busta C, presentata dalla **MAXINNA SRLS**, e attesta che è presente la seguente documentazione:

- **l'Allegato VII "Offerta Economico- Temporale"**, è stata regolarmente sottoscritta e viene proposto quale canone annuo fisso l'importo di **€ 20.000,00** (ventimila/00) per la durata di anni **33** (trentatré);
- **il Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti è stato debitamente sottoscritto e il canone indicato è coerente con il relativo ammontare indicato nell'offerta di cui al punto precedente;
- **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, è stata compilata in tutte le sue parti e regolarmente sottoscritta;

Il Presidente procede all'apertura della Busta C, presentata dalla **LOMBARDA COSTRUZIONI SRL**, e attesta che è presente la seguente documentazione:

- **l'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"**, è stata regolarmente sottoscritta e viene proposto quale canone annuo fisso l'importo di **€ 24.000,00** (ventiquattromila/00) per la durata di anni **40** (quaranta);
- **il Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti è stato debitamente sottoscritto e il canone indicato è coerente con il relativo ammontare indicato nell'offerta di cui al punto precedente;
- **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, è stata compilata in tutte le sue parti e regolarmente sottoscritta;



CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Il Presidente procede all'apertura della Busta C, presentata dalla **V.P. GROUP SRL**, e attesta che è presente la seguente documentazione:

- **l'Allegato VII "Offerta Economico-Temporale"**, è stata regolarmente sottoscritta e viene proposto quale canone annuo fisso l'importo di € **1.157,43** (millecentocinquantesette/43) per la durata di anni **36** (trentasei);

- **il Piano Economico Finanziario (PEF)** di copertura degli investimenti previsti è stato debitamente sottoscritto e il canone indicato **non è coerente** con il relativo ammontare indicato nell'offerta di cui al punto precedente;

- **la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato IX**, è stata compilata in tutte le sue parti e regolarmente sottoscritta;

Il concorrente **V.P. GROUP SRL** all'interno dell'Allegato VII propone 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 **propone l'esclusione del candidato**.

La Commissione procede all'attribuzione del punteggio relativo all'Offerta Economico – Temporale secondo quanto indicato al punto 5.6.2 dell'Avviso di gara:

ELEMENTI QUANTITATIVI					
4) CANONE					
		Peso	10	TOTALE	
	Canone offerto	Coeff	Punti		
Operatori economici					
ANDREA PORQUEDDU	60.000,00 €	1,00	10,00		10,00
COSIR SRL	30.000,00 €	0,50	5,00		5,00
MAXINNA SRLS	20.000,00 €	0,33	3,33		3,33
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	24.000,00 €	0,40	4,00		4,00
V.P. GROUP SRL					
5) DURATA					
		Peso	10	TOTALE	
	Durata (anni)	Coeff	Punti		
Operatori economici					
ANDREA PORQUEDDU	31	0,97	9,68		9,68
COSIR SRL	30	1,00	10,00		10,00
MAXINNA SRLS	33	0,91	9,09		9,09
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	40	0,75	7,50		7,50
V.P. GROUP SRL					

La Commissione procede alla sommatoria dei punteggi degli elementi quantitativi e ne dà lettura.



CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio
SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

Operatori economici	Punteggio Totale
ANDREA PORQUEDDU	19,68
COSIR SRL	15,00
MAXINNA SRLS	12,42
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	11,50
V.P. GROUP SRL	-----

La Commissione procede infine alla sommatoria del punteggio di ciascun concorrente ottenuto per gli elementi qualitativi (max. 80 punti) e quantitativi (max. 20 punti); questa operazione produce il seguente risultato:

PUNTEGGIO FINALE DELLE OFFERTE	
Operatori economici	Punteggio Finale
ANDREA PORQUEDDU	78,15
COSIR SRL	85,65
MAXINNA SRLS	92,42
LOMBARDA COSTRUZIONI SRL	74,49
V.P. GROUP SRL	-----

Terminati tutti questi adempimenti, la Commissione decreta che la miglior offerta, ottenuta dalla somma del punteggio attribuito per gli elementi qualitativi e quantitativi, risulta essere quella presentata dalla **MAXINNA SRLS** che ha ottenuto il miglior punteggio pari a **92,42** su 100.

Individuata la migliore offerta, l'Ente concedente formalizzerà la determina di aggiudicazione condizionando l'efficacia del provvedimento al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché alla presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta, 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'articolo 106 del decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, o da una società di revisione.

Terminati questi adempimenti il Presidente, alle ore 11:00, dichiara conclusa la seduta della Commissione giudicatrice, tenutasi in forma pubblica.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale, che viene letto, approvato e sottoscritto dai componenti della Commissione di gara.



**CITTÀ DI ALGHERO
SETTORE 4**

Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale

Ambiente, Urbanistica, Tutela del Paesaggio, Edilizia Privata, Demanio e Patrimonio

SERVIZIO DEMANIO E PATRIMONIO

LA COMMISSIONE DI GARA

IL PRESIDENTE

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

IL COMPONENTE

IL COMPONENTE

