



# CITTÀ DI ALGHERO

Provincia di Sassari

**Settore 4 - Pianificazione e Valorizzazione Territoriale e Ambientale**

**Servizio 5 - Demanio e Patrimonio**

## DETERMINAZIONE

**N. 2687 del 24/10/2024**

N. Sett. 449 /DS4 del 24/10/2024

**OGGETTO: 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 – AGGIUDICAZIONE EFFICACE**

**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 – AGGIUDICAZIONE EFFICACE**

### 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;

#### **VISTO:**

- l'art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 ai sensi del quale *"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”;

- il Regolamento Comunale per la valorizzazione, alienazione, acquisizione e gestione del patrimonio immobiliare del comune di Alghero, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 02.03.2022;

#### 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 e nominare l’Ing. Michele Fois Responsabile del Procedimento per l’affidamento in concessione del bene in oggetto;
- 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	<b>ANDREA PORQUEDDU</b> Via ...omissis... – C.F. ...omissis...	SASSARI
2	Prot. n. 9264 del 30.01.2024	<b>COSIR SRL</b> Via Poli n. 29, 00187 Roma – P.IVA/C.F. 02447920923	ROMA
3	Prot. n. 9654 del 31.01.2024	<b>MAXINNA SRLS</b> Via Tramontana n. 3, 07020 Palau (SS) – P.IVA/C.F. 02978820906	PALAU (SS)
4	Prot. n. 9746 del 31.01.2024	<b>LOMBARDA COSTRUZIONI SRL</b> 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	<b>V.P. GROUP SRL</b> 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
<b>1° classificato</b>	<b>MAXINNA SRLS</b>	<b>92,42</b>
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 diforme 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 dunque quella proposta dall'operatore economico **MAXINNA SRLS** P.IVA 02978820906;

**STABILITO** che il par. 6.7 dell'Avviso di gara prevede che l'Ente concedente formalizzi 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 della 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"*;

**CONSIDERATO** che con determina dirigenziale n. 1207 del 08.05.2024, è stata aggiudicata, con *efficacia sospesa*, la procedura di affidamento della concessione di valorizzazione – ex art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni in L. n. 410/2001 – del bene immobile comunale denominato *"Caval Mari"* ubicato nel Comune di Alghero, al concorrente MAXINNA SRLS, P.IVA 02978820906, con sede in Palau (SS), via Tramontana n. 3, CAP 07020 Palau (SS), offerente un canone annuo di € 20.000,00 (ventimila) per una durata della concessione pari ad anni 33 (trentatré), per un punteggio pari a 92,42, subordinandone l'efficacia al buon esito della verifica del possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché della presentazione, da parte dell'aggiudicatario, entro il termine perentorio di 60 (sessanta) giorni da apposita richiesta del Servizio Demanio e Patrimonio dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara;

**DATO ATTO** che il RUP ha proceduto all'acquisizione dei documenti a comprova dei requisiti di partecipazione e dell'asseverazione del PEF, richiesta con prot. n. 39461 del 15.05.2024 e acquisita con prot. n. 63209 e 63210 del 06.08.2024, prot. n. 64108 del 08.08.2024 e prot. n. 89628 del 24.10.2024;

**RITENUTO** di formalizzare l'efficacia dell'aggiudicazione in favore dell'operatore economico che ha ottenuto il miglior punteggio e di sottoporre il contratto a condizione ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011;

**RICHIAMATO** il Decreto Sindacale n. 61 del 09.09.2024, con il quale sono state attribuite allo scrivente le funzioni afferenti la responsabilità dirigenziale *ad interim* 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. n. 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 prendere atto** delle risultanze delle operazioni di verifica comprovanti il possesso dei requisiti dichiarati dall'aggiudicatario in sede di gara, nonché dell'asseverazione del Piano Economico Finanziario prodotto per la partecipazione alla gara;
- 2. di dichiarare l'Efficacia** dell'aggiudicazione disposta con determinazione dirigenziale n. 1207 del 08.05.2024 relativa 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 Mari" al concorrente MAXINNA SRLS, P.IVA 02978820906, con sede in Palau (SS), via Tramontana n. 3, CAP 07020 Palau (SS), 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 (anni trentatré);
- 3. di provvedere** allo svolgimento delle attività propedeutiche alla stipula del contratto;
- 4. di dare atto** che il contratto venga sottoscritto in forma pubblica amministrativa o atto pubblico notarile sottoposto a condizione ai sensi dell'art. 92, comma 3, del D.Lgs. n. 159/2011;
- 5. di dare** comunicazione ai partecipanti alla procedura;
- 6. di rinviare** l'accertamento delle entrate sottese al presente provvedimento ad apposita e successiva determinazione;
- 7. 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;

**8. 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*";

**9. 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.

Il Dirigente

Nurra Pietro / ArubaPEC S.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](#)