



PROVINCIA DI FERRARA

SETTORE APPALTI E GARE

Ufficio Appalti, Gare e Contratti

<http://www.provincia.fe.it>

PROCEDURA APERTA PER LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO “EX RISTORANTE CA’ ROMANINA” SITO IN GORO, VIA DEL PUISARO

VERBALE DI GARA

Oggi, martedì 23 novembre 2021 (23/11/2021), alle ore 10:30, presso gli uffici provinciali - Corso Isonzo 26 - Ferrara.

Si premette:

- in attuazione del Piano delle Alienazioni Immobiliari, allegato al Bilancio di Previsione 2021-2023 approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 47 del 10/12/2020, ed in esecuzione del Decreto del Vice Presidente n. 109 del 06/09/2021 e della determinazione del Dirigente del Settore Appalti e Gare n. 1620 del 10/09/2021 è stata indetta una procedura aperta per la CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE, ai sensi dell’art. 3-bis del D.L. n. 351/2001, convertito con modificazioni dalla L. n. 410/2001 e s.m.i. e dell’art. 58 comma 6, del D.L. n. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla Legge n. 133/2008 e s.m.i., del bene denominato “EX RISTORANTE CA’ ROMANINA”;
- che la concessione sarà aggiudicata all’offerta consistente nel miglior progetto di valorizzazione e gestione da individuarsi mediante l’applicazione dei criteri di valutazione riportati nel bando di gara;
- che, come riportato nella Relazione tecnica e di stima Prot. 25927/2021 agli atti del fascicolo 5/2021 class. 002.004.001, per le prime cinque annualità decorrenti dalla data di stipulazione della concessione il canone annuo dovrà essere pari a € 2.400,00 o cifra superiore e per le annualità successive alla quinta i canoni annuali dovranno essere di importo non inferiore a € 4.200,00;
- che il Bando di gara è stato regolarmente pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana n. 106 del 13/9/2021, sul sito internet (profilo del committente) della Provincia di Ferrara, all’Albo dei Comuni di Ferrara, Codigoro, Comacchio, Goro e Mesola, su Il Resto del Carlino – edizione locale di Ferrara, su La Nuova Ferrara e sul quotidiano nazionale Gazzetta Aste e Appalti, come da documentazione in atti.
- che con determinazione del Dirigente del Settore Appalti e Gare della Provincia di Ferrara n. 2152 del 22/11/2021 è stata nominata la commissione giudicatrice, incaricata della valutazione delle offerte, composta da:
 - a) Dott. Leonardo Bottoni – Funzionario Responsabile P.O. Edilizia Scolastica, Fabbricati della Provincia di Ferrara – Presidente;
 - b) Geom. Arianna Lonati, responsabile del Servizio Urbanistica e Suap del Comune di Goro – Componente;
 - c) Dott. Massimiliano Costa, Direttore dell’Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità - Delta del Po – Componente.

Oggi, pertanto, nel luogo e nell’ora sopra indicati, alla presenza della Commissione, il Dott. Andrea Aragusta, Dirigente del Settore Appalti e Gare e Responsabile del procedimento, in qualità di Autorità di gara, procede all’esperimento di gara.

Nella sua qualità di RUP e Autorità di gara, il Dott. Andrea Aragusta ed i Commissari dichiarano ai sensi e per gli effetti dell’art. 75 del DPR 445/2000, consapevoli della responsabilità e delle conseguenze civili e penali previste in casi di rilascio di dichiarazioni mendaci e/o formazione di atti falsi e/o uso degli stessi, di non trovarsi in nessuna delle ipotesi di conflitto di interesse di cui all’art. 42 del D.Lgs. 50/16.

L'Autorità di gara constata che è pervenuta, con le modalità ed entro i termini stabiliti dal Bando di Gara a pena di esclusione (ore 13 del giorno 17/11/2021), l'offerta di n. 1 concorrente, mentre allo stato nessun plico risulta giunto oltre detto termine. Si rileva che ai sensi del Bando di gara l'aggiudicazione può intervenire anche in presenza di una sola offerta valida purché ritenuta congrua.

L'unico offerente Sig. Pennini Jonathan ha comunicato telefonicamente di non poter presenziare alla seduta.

Gli estremi del candidato sono i seguenti:

1) Prot.n. 35565/2021

Sig. Pennini Jonathan – Via Carbonara n. 1 – 44026 Mesola (FE)

L'Autorità di gara verifica la conformità e integrità del plico, fino ad oggi conservato in armadio chiuso a chiave presso il Settore Appalti e Gare, e apre quindi il plico per procedere alla preliminare verifica della regolarità della documentazione relativa alla qualificazione del candidato, nonché della presenza delle buste sigillate conformemente alle prescrizioni del Bando di Gara.

In esito all'esame dei documenti relativi alla qualificazione del candidato, l'Autorità di gara constata l'incompletezza di cui al punto 3 della parte 1 del modello di dichiarazione predisposto dall'Ente per la partecipazione alla gara (Allegato 1 al bando di gara) e riferita alle cause di esclusione indicate all'art. 80, commi 1, 2 e 5 lett. L del D.Lgs. 50/2016. Si richiede pertanto all'ufficio di inviare apposita richiesta all'offerente di trasmettere opportuna integrazione entro e non oltre 5 giorni dal ricevimento della richiesta.

In considerazione della presenza di un solo offerente, l'Autorità di gara dispone, per motivi di economia procedurale, di ammettere il medesimo con riserva alle successive fasi di gara.

Si procede quindi all'apertura della busta sigillata "B. Progetto di valorizzazione e gestione", verificando la corrispondenza degli elaborati rinvenuti rispetto a quelli previsti dal disciplinare di gara.

A questo punto la seduta procede in forma riservata per la valutazione dell'offerta tecnica da parte della Commissione.

Il Presidente ricorda che, come previsto nel Bando di gara, il Progetto di valorizzazione e gestione sarà valutato secondo principi sintetico-comparativi, sotto i profili della qualità e chiarezza degli elaborati, della coerenza delle scelte tecnico-operative con gli obiettivi di valorizzazione e della qualità delle scelte stesse, dell'efficacia complessiva del progetto di valorizzazione in rapporto al cronoprogramma, del valore dell'investimento e della sostenibilità economico-finanziaria complessiva della proposta.

Criterio		Punti max
B.1	PROGETTO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE	35
B.2	PROGETTO DI GESTIONE	35
B.3	CRONOPROGRAMMA	10
	Totale	80

Per ciascun elemento di cui ai punti B1, B2, B3, i singoli commissari assegneranno un coefficiente di giudizio compreso fra 0 e 1, espresso in valori centesimali, compresi valori intermedi, come segue:

- Ottimo 1,00
- Buono 0,75
- Medio 0,50
- Sufficiente 0,25
- Insufficiente 0,00

La somma dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari per ciascun elemento sarà trasformata in coefficienti definitivi tra 0 e 1, riportando a uno la somma più alta e proporzionando a quest'ultima le altre somme. Il coefficiente definitivo sarà moltiplicato per il peso del relativo elemento di valutazione.

Dopo aver dato lettura integrale dell'offerta tecnica, la Commissione all'unanimità, dopo approfondita discussione, esprime il seguente giudizio sintetico per ciascun criterio di valutazione previsto dal bando di gara, esprimendo all'unanimità i coefficienti, come indicato nelle seguenti tabelle:

Criterio B.1) PROGETTO DI VALORIZZAZIONE IMMOBILIARE		
Giudizio	Coeff.	Punteggio Max 35
Il progetto di valorizzazione immobiliare risulta dettagliato, congruo e coerente con le destinazioni d'uso e le finalità previste dal bando.	1	35

Criterio B.2) PROGETTO DI GESTIONE		
Giudizio	Coeff.	Punteggio Max 35
Il progetto di gestione appare completo sotto il profilo della visione complessiva e dell'inquadramento degli interventi previsti, rispetto al contesto territoriale e sociale di riferimento.	1	35

Criterio B.3) CRONOPROGRAMMA		
Giudizio	Coeff.	Punteggio Max 10
Il cronoprogramma appare dettagliato secondo le fasi indicate nel bando e prevede una durata massima della concessione di anni 20 con avvio dell'attività di gestione a partire dalla prima metà del terzo anno ad avvenuta esecuzione dei lavori di ristrutturazione ed acquisite le necessarie autorizzazioni amministrative.	1	10

I punteggi relativi al Progetto di valorizzazione e gestione sono di seguito riepilogati:

N.	DITTA	Criterio B.1	Criterio B.2	Criterio B.3	TOTALE PUNTI
		(max punti 35)	(max punti 35)	(max punti 10)	
		Punti	Punti	Punti	Punti
1	sig. Pennini Jonathan	35	35	10	80

Alle ore 11:45, conclusa la fase di valutazione dell'offerta tecnica come dalle tabelle che precedono, si procede all'apertura del plico C contenente l'offerta economica.

L'Autorità di gara ricorda che, a termini del bando di gara, il massimo punteggio pari a 20 verrà attribuito dalla Commissione al concorrente che offrirà il maggior importo complessivo dei canoni per l'intera durata della concessione, con il seguente dettaglio:

- per le prime 5 (cinque) annualità il canone annuo offerto dovrà essere pari o superiore a € 2.400,00 (Euro duemilaquattrocento/00);
- per le annualità successive alla quinta i canoni annuali dovranno essere di importo non inferiore a € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento/00).

Il valore contenuto nell'offerta ed il relativo punteggio vengono riportati di seguito:

- DURATA DELLA CONCESSIONE: ANNI 20
- CANONI ANNUALI per le prime 5 annualità: Euro 2.520,00
- CANONI ANNUALI per le annualità successive alla quinta: Euro 4.320,00

Offerta economica (max punti 20)	
	Punti
Sig. Pennini Jonathan	20

Vengono quindi riepilogati i punteggi attribuiti ed effettuato il totale come da seguente tabella:

	Progetto di valorizzazione e gestione	Offerta economica	Punteggio complessivo
Sig. Pennini Jonathan	80	20	100

La Commissione, rilevato che ai sensi del bando di gara l'aggiudicazione può intervenire anche in presenza di una sola offerta valida, prende atto che l'offerta economicamente più vantaggiosa nell'appalto in oggetto risulta essere quella presentata dal Sig. Pennini Jonathan, Via Carbonara n. 1 – 44026 Mesola (FE).

La presente proposta di aggiudicazione è subordinata all'esito positivo del soccorso istruttorio richiesto al concorrente come sopra indicato.

L'aggiudicazione definitiva potrà avvenire, alle condizioni tutte previste dal Bando di gara e dall'offerta presentata, con successiva approvazione del Responsabile del Settore Appalti e Gare della Provincia di Ferrara, mediante determinazione ai sensi dell'art. 107 del D.Lgs. 267/2000 (Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali), ad avvenuto espletamento delle verifiche successive previste dalla vigente normativa in capo all'aggiudicatario.

Alle ore 12:15 la seduta ha termine.

Del che si è redatto questo verbale, che, previa lettura e conferma, viene sottoscritto nelle forme di legge.

	NOME E COGNOME	FIRMA
L'AUTORITA' DI GARA	Dott. Andrea Aragusta	F.to
PRESIDENTE DI COMMISSIONE	Dott. Leonardo Bottoni	F.to
COMMISSARIO	Geom. Arianna Lonati	F.to
COMMISSARIO	Dott. Massimiliano Costa	F.to