



Oggetto: Proc. n. 3386/A/2022 - Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

**COMMISSIONE DI GARA
Verbale n. 1 del 20/03/2023
SEDUTA PUBBLICA**

Premesso che:

- previo incarico ricevuto dalla Direzione Generale per le Risorse Strumentali, per il tramite della UOD 50.15.01 "Demanio Regionale", l'Ufficio Speciale Grandi Opere - UOD 60.06.01 (oggi Staff 60.06.92), con decreto dirigenziale n. 429 del 08/06/2022, ha indetto una procedura aperta telematica (proc. n. 3386/A/2022) finalizzata all'affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA);
- il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, in analogia alle disposizioni di cui all'art. 95, comma 2 del D.Lgs. 50/2016;
- entro il termine per la presentazione delle offerte telematiche (16/12/2022 ore 13.00), è pervenuta una sola offerta da parte del seguente operatore economico:

FAMA srls	P.IVA IT09722011211
-----------	---------------------

- in data 13/03/2023, il Seggio di gara, riunitosi in seduta pubblica, ha proceduto all'apertura della "busta amministrativa" del concorrente e, verificata la correttezza e la conformità della documentazione presentata, ha ammesso lo stesso alla fase successiva della gara, ovvero all'apertura dell'offerta tecnica ed economica da sottoporsi a valutazione di apposita Commissione giudicatrice;

TANTO PREMESSO,

Il giorno 20/03/2023, alle ore 10.00, nella Sala Gare dell'Ufficio Speciale Grandi Opere – Staff 60.06.92, sita in Napoli alla via P. Metastasio 25/29, si è riunita, in seduta pubblica, la Commissione giudicatrice della procedura di gara n. 3386/A/2022, nominata con Decreto Dirigenziale n. 125 del 02/03/2023 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere, composta da:

- Dott. Giovanni Diodato, Dirigente in servizio presso la UOD 60.11.91, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Annalisa Castaldi, Funzionario in servizio presso la UOD 50.15.92, in qualità di Componente;
- Arch. Luciano Marini, Funzionario in servizio presso la UOD 60.06.04, in qualità di Componente.

Sono altresì presenti: la dott.ssa Fiorella Imperiale, Responsabile del Procedimento, e i Sigg. Francesco De Simone, legale rappresentante di Fama srls, e Ciro Cozzolino (progettista).

Preliminarmente, il Responsabile della procedura di gara, dott.ssa Anna Belfiore, acquisisce le dichiarazioni dei Commissari di accettazione di incarico e di assenza di cause di incompatibilità.

Alle ore 10.10, il Responsabile della procedura di gara si collega al Portale Gare della Regione Campania ed invia al sistema la comunicazione di avvenuta definizione della fase di verifica amministrativa e di ammissione del suindicato concorrente alla fase di apertura dell'offerta tecnica.

Si procede dunque all'apertura dell'unica offerta tecnica pervenuta. Si prende atto che i due file denominati "ALL_7 MOD A7 Offerta tecnica" e "Materiali illustrativi" si aprono correttamente e sono firmati digitalmente.

Il Responsabile della procedura di gara consegna i file alla Commissione giudicatrice, che procederà nel corso di più sedute riservate alla valutazione delle relazioni tecniche pervenute.

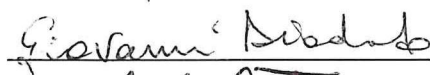
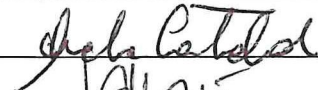
Alle ore 10.30 circa la seduta pubblica è sciolta.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente, Dott. Giovanni Diodato

Componente, Dott.ssa Annalisa Castaldi

Componente, Arch. Luciano Marini




Oggetto: Proc. n. 3386/A/2022 - Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

**COMMISSIONE DI GARA
Verbale n. 2 del 20/03/2023
SEDUTA RISERVATA**

Premesso che:

Il giorno 20/03/2023, alle ore 11.00, nella Sala Gare dell'Ufficio Speciale Grandi Opere – Staff 60.06.92, sita in Napoli alla via P. Metastasio 25/29, si è riunita, in seduta riservata, la Commissione giudicatrice della procedura di gara n. 3386/A/2022, nominata con Decreto Dirigenziale n. 125 del 02/03/2023 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere, composta da:

- Dott. Giovanni Diodato, Dirigente in servizio presso la UOD 60.11.91, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Annalisa Castaldi, Funzionario in servizio presso la UOD 50.15.92, in qualità di Componente;
- Arch. Luciano Marini, Funzionario in servizio presso la UOD 60.06.04, in qualità di Componente.

La commissione avvia l'analisi dell'unica offerta pervenuta per la valutazione tecnica.

Constatato che, come da avviso pubblico per la concessione di valorizzazione (ai sensi dell'art. 3 bis del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, convertito dalla legge 23 novembre 2001 n. 410), è presente la documentazione richiesta composta da:

- RELAZIONE TECNICA, articolata in:
 - 1_ Elementi generali Descrizione
 - 2_ Elementi di valutazione Programma di valorizzazione
 - 3_ Cronoprogramma
- MATERIALI ILLUSTRATIVI comprendenti:
 - 1_ Inquadramento
 - 2_ Nuovi usi
 - 3_ Interventi
 - 4_ Vision

Si verifica che la documentazione tecnica non espone alcun elemento riguardante l'Offerta Economico Temporale e, pertanto, come da avviso pubblico, l'offerta è ammessa.

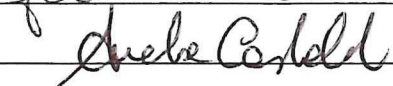
La Commissione procede quindi all'analisi della offerta.

Alle ore 13.30 la Commissione chiude i lavori e si autoconvoca per il giorno 27/03/2023 alle ore 10:00 per il prosieguo della valutazione.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente, Dott. Giovanni Diodato

Componente, Dott.ssa Annalisa Castaldi

10

Componente, Arch. Luciano Marini





Oggetto: Proc. n. 3386/A/2022 - Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

COMMISSIONE DI GARA
Verbale n. 3 del 27/03/2023
SEDUTA RISERVATA

Premesso che:

Nella seduta riservata del 20/03/2023, la Commissione giudicatrice della procedura di gara n. 3386/A/2022, nominata con Decreto Dirigenziale n. 125 del 02/03/2023 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere, composta da:

- Dott. Giovanni Diodato, Dirigente in servizio presso la UOD 60.11.91, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Annalisa Castaldi, Funzionario in servizio presso la UOD 50.15.92, in qualità di Componente;
- Arch. Luciano Marini, Funzionario in servizio presso la UOD 60.06.04, in qualità di Componente;

1. ha avviato l'analisi dell'unica offerta pervenuta per la valutazione tecnica;
2. l'Art. 14 dell'avviso pubblico - MODALITA' ESPLETAMENTO DELLA GARA afferma che, *in caso di unico concorrente come nel caso in analisi, NON si procederà all'attribuzione di alcun punteggio, tuttavia, la proposta progettuale sarà comunque valutata nel suo insieme e non sarà aggiudicata ove ritenuta complessivamente non coerente con le Linee Guida di cui all'Allegato 14 e non valida dal punto di vista progettuale; Non troveranno applicazione le clausole "a pena di esclusione" previste nel presente Avviso (e, in relazione alle carenze riscontrate, si inoltrerà richiesta di integrazione) ad eccezione dei seguenti casi, nei quali sarà comunque disposta l'esclusione del concorrente:*

- assoluta assenza della Relazione tecnico illustrativa di cui all'Art. 9 del presente Avviso;

- riscontrata incoerenza della proposta progettuale rispetto agli indirizzi e le linee guida di cui all'Allegato 14;

Nella odierna seduta riservata del 27/03/2023, la Commissione giudicatrice:

- ha verificato la presenza della documentazione richiesta;
- ha verificato la congruenza della proposta con gli indirizzi e le linee guida di cui all'allegato 14 dell'avviso pubblico;
- ha valutata nell'insieme positivamente l'unica proposta pervenuta.

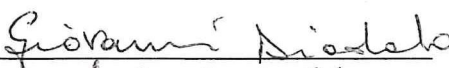
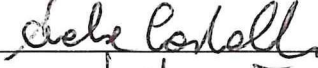
Alle ore 13.30 la Commissione chiude i lavori e si autoconvoca in seduta pubblica a data da destinarsi, previo avviso al concorrente, per l'apertura della busta telematiche dell'Offerta economico temporale.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente, Dott. Giovanni Diodato

Componente, Dott.ssa Annalisa Castaldi

Componente, Arch. Luciano Marini




Oggetto: Proc. n. 3386/A/2022 - Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

**COMMISSIONE DI GARA
Verbale n. 4 del 03/04/2023
SEDUTA PUBBLICA**

La Commissione giudicatrice della procedura di gara n. 3386/A/2022, nominata con Decreto Dirigenziale n. 125 del 02/03/2023 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere, composta da:

- Dott. Giovanni Diodato, Dirigente in servizio presso la UOD 60.11.91, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Annalisa Castaldi, Funzionario in servizio presso la UOD 50.15.92, in qualità di Componente;
- Arch. Luciano Marini, Funzionario in servizio presso la UOD 60.06.04, in qualità di Componente;

si riunisce in seduta pubblica – ore 10.00 - per l'apertura della busta telematica dell'Offerta economico temporale.

Sono presenti per l'operatore economico i signori Francesco De Simone e Salvatore Trinchillo le cui identità sono già state verificate nelle sedute precedenti.

Il presidente comunica all'operatore economico che la Commissione non ha proceduto all'attribuzione del punteggio in quanto unica offerta ma ha ritenuto la stessa complessivamente coerente con le Linee Guida di cui all'allegato 14 e valida dal punto di vista progettuale.

Si procede all'apertura della busta C- Offerta Economica Temporale e si verifica che sono presenti i seguenti documenti firmati digitalmente:

- Mod. A8 Offerta Economica Temporale;
- Mod. A9 Sceda Costi – Investimenti – Ricavi;
- All. 10 – Modello PEF.

Alle ore 11.00 la Commissione chiude la seduta pubblica e si convoca in continuità in seduta riservata per l'analisi della documentazione economica temporale presentata.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente, Dott. Giovanni Diodato

Componente, Dott.ssa Annalisa Castaldi

Componente, Arch. Luciano Marini



Oggetto: Proc. n. 3386/A/2022 - Affidamento in concessione di valorizzazione, ai sensi dell'art. 3 bis del D.L. 25 settembre 2001 n. 351 convertito nella legge 23 novembre 2001 n. 410 nonché dell'art. 58 comma 6 del D.L. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008, del complesso immobiliare "Casina reale" sito in Borgo Licola - Pozzuoli (NA).

COMMISSIONE DI GARA
Verbale n. 5 del 03/04/2023
SEDUTA RISERVATA

La Commissione giudicatrice della procedura di gara n. 3386/A/2022, nominata con Decreto Dirigenziale n. 125 del 02/03/2023 dell'Ufficio Speciale Grandi Opere, composta da:

- Dott. Giovanni Diodato, Dirigente in servizio presso la UOD 60.11.91, in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Annalisa Castaldi, Funzionario in servizio presso la UOD 50.15.92, in qualità di Componente;
- Arch. Luciano Marini, Funzionario in servizio presso la UOD 60.06.04, in qualità di Componente;

si riunisce in seduta riservata – ore 11.00 - per l'apertura l'analisi della documentazione economica temporale presentata.

Si procede all'analisi della documentazione.

1. Mod. A8 Offerta Economica Temporale: l'operatore offre un canone annuo fisso di € 24.000 (euro Ventiquattromila/00) per la durata della concessione pari ad anni 30 (trenta).
2. Mod. A9 Sceda Costi – Investimenti – Ricavi; si riscontra il dettaglio dei Costi operativi, i ricavi di gestione, gli investimenti, la distribuzione temporale delle spese per tipologia, la stima delle fonti di copertura dell'investimento, il dettaglio dei valori delle lavorazioni a farsi, degli arredi e delle attrezzature.
3. All. 10 – Modello PEF: Conto Economico Previsionale.

Verificate la presenza e la completezza della documentazione come specificato all'art. 10 dell'Avviso e ritenuta congrua in quanto l'Offerta Economica Temporale è superiore a 0 (zero), la durata della concessione è compresa tra 6 e 50 anni, la Commissione trasmette i verbali al RUP per le successive attività ed in particolare, al fine di formulare la proposta di aggiudicazione, per la richiesta di asseverazione del PEF di cui all'art. 14 dell'Avviso.

Alle ore 12.00 la Commissione chiude la seduta riservata.

Letto, confermato e sottoscritto

Presidente, Dott. Giovanni Diodato

Componente, Dott.ssa Annalisa Castaldi

Componente, Arch. Luciano Marini