

VERBALE N. 3 del 14.06.2023 - Sedgio di gara e Commissione Giudicatrice

VERBALE DI SEDUTA COMUNE SEGGIO DI GARA COMMISSIONE GIUDICATRICE PER LA COMUNICAZIONE DEGLI ESITI DELLE VALUTAZIONI DELLA PROPOSTA PROGETTUALE POSTE IN ESSERE DALLA COMMISSIONE GIUDICATRICE NOMINATA GIUSTA D.D.G. N. 978 DEL 03/05/2023 IN RELAZIONE ALLA PROCEDURA DI CONCESSIONE IN VALORIZZAZIONE MEDIANTE LOCAZIONE EX ART. 3-BIS D.L. N. 351/2001 E S.M.I. E ART. 58 COMMA 6 D.L. 112/2008 E S.M.I., DELL'IMMOBILE DENOMINATO "COSTA AZZURRA" SITO IN VIA DE CRISTOFORO 2/4 - CATANIA

L'anno duemilaventitre, il giorno 14 (quattordici) del mese di Giugno, alle ore 10,20 presso la sede della Azienda Ospedaliero Universitaria Policlinico "G. Rodolico – San Marco" via S. Sofia, 78 C.A.P. 95123 Catania Ed. 8 D, nei locali della sala gare posti al piano -1 del predetto edificio, in seduta pubblica, si è riunito il seggio di gara nominato con ordinanza n.16 del 05 aprile 2023 del Direttore Generale composto dai Sigg.:

Dott. Giuseppe MENTA – Presidente – Dirigente Responsabile U.O.S. Patrimonio, Responsabile del Procedimento ex l. 241/1990 e s.m.i.;

Dott. Salvatore TAMBURELLO – Componente - Collaboratore Tecnico U.O.S. Patrimonio;

Dott. Salvatore LICCIARDELLO – Componente - Collaboratore Amministrativo U.O.S. Patrimonio con funzioni di segretario verbalizzante;

E la Commissione Giudicatrice nominata con Deliberazione del Direttore Generale n. 978 del 03.05.2023 composta dai Sig.ri:

Ing. Paola La Pergola – Presidente – Dirigente Tecnico S.C. Risorse Tecniche e Tecnologiche;

Ing. Renato Di Simone - Componente - – Dirigente Tecnico S.C. Risorse Tecniche e Tecnologiche;

Dott.ssa Elena Letizia - Componente - Collaboratore Amministrativo S.C. Economico Finanziario e Patrimoniale;

per la comunicazione degli esiti valutativi della proposta tecnica progettuale dell'unica ditta ammessa al prosieguo delle operazioni di gara.

A tale scopo si premette:

- Che con Deliberazione del D.G. n. 2823 del 29.12.2022 è stata indetta apposita procedura di concessione in valorizzazione mediante locazione ai sensi del combinato disposto di cui agli artt. 3-bis D.L. n. 351/2001 convertito dalla L. n. 410/2001 e s.m.i., modificato e integrato dal comma 308 dell'art. 1, L. 24 dicembre 2012, n. 228, e all'art. 58 comma 6 del D.L. n. 112/2008 e s.m.i., in lotto unico ed inscindibile del compendio immobiliare denominato "Costa Azzurra", da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base delle condizioni indicate nel relativo avviso di gara;

- Che con il medesimo provvedimento sono stati approvati l'Avviso di gara in uno ai relativi allegati ivi richiamati, regolante le condizioni della procedura di gara e le condizioni contrattuali;
- Che alla procedura in oggetto non si applicano le disposizioni di cui al D.P.R. 13 settembre 2005, n. 296, recante il Regolamento concernente i criteri e le modalità di concessione in uso e in locazione dei beni immobili appartenenti allo Stato, né quelle di cui al D.Lgs. n. 50/2016 e s.m.i., salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara;
- Che con verbale n. 1 del 11.04.2023 nella prima seduta pubblica il seggio di gara, cui integralmente si rimanda, procedeva alla verifica della tempestività dell'arrivo dei plichi inviati dai concorrenti, della loro integrità e, una volta aperti, al controllo della completezza e della correttezza formale della documentazione amministrativa, tenuto conto dei requisiti di partecipazione previsti al punto 6 dell'avviso di gara, evidenziando le carenze documentali ivi indicate e disponendo di sospendere l'ammissione delle ditte partecipanti e di avviare la prevista procedura di soccorso istruttorio relativamente alla documentazione amministrativa, per come di seguito sintetizzato

Nr.	Ditta o ATI	Ammissione/esclusione
1	ARCHAS S.R.L.	SOCCORSO ISTRUTTORIO
2	TRATTORIA DEL CAVALIERE srl	SOCCORSO ISTRUTTORIO

- Che con verbale n. 2 del 28.04.2023, cui integralmente si rimanda, il seggio di gara procedeva, per le motivazioni ivi declinate, alla conseguente ammissione con riserva al prosieguo delle operazioni di gara ed alla esclusione delle ditte come di seguito riportato:

Nr.	Ditta o ATI	Ammissione/esclusione
1	ARCHAS S.R.L.	AMMESSO CON RISERVA
2	TRATTORIA DEL CAVALIERE srl	ESCLUSO

- Che, per l'effetto, con nota pec prot. n. 24217 del 28.04.2023 veniva ritualmente notificata la comunicazione di esclusione alla ditta Trattoria del Cavaliere srl per le motivazioni di dettaglio nella stessa riportate sulla base del sopra richiamato verbale n. 2 del 28.04.2023;
- Che la prevista valutazione tecnico- progettuale ed economica e relativa attribuzione dei punteggi mediante apposita verbalizzazione, deve essere effettuata da apposita Commissione Giudicatrice, nominata dopo la scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte, con separata e successiva Deliberazione del Direttore Generale in applicazione della specifica normativa in materia di concessioni di valorizzazione ex art. 3-bis d.l. n. 351/2001 e s.m.i. e art. 58 comma 6 d.l. 112/2008 e s.m.i.;
- Che ancora, l'art. 11 dell'avviso di gara prevede, tra l'altro, che la Commissione Giudicatrice in seduta riservata, proceda alla valutazione delle offerte presentate dal punto di vista progettuale per l'attribuzione dei relativi punteggi qualitativi mediante apposita verbalizzazione;

- Che con Deliberazione del Direttore Generale n. 978 del 03.05.2023, è stata nominata la Commissione giudicatrice della presente procedura di concessione in valorizzazione mediante locazione, notificata ai relativi componenti giusta nota prot. n. 26373 del 10.05.2023;
- Che in data 23.05.2023, acquisita la relativa documentazione trasmessa dai componenti della Commissione Giudicatrice, il responsabile del procedimento ha proceduto alla prevista pubblicazione delle dichiarazioni rese dal presidente e dai componenti in uno ai relativi curricula aggiornati, sul profilo del committente sezione amministrazione trasparente – bandi di gara e Contratti - Composizione della commissione giudicatrice.
- Che, in particolare l'art. 10 dell'Avviso di gara cui integralmente si rimanda prevede espressamente che l'individuazione del contraente verrà effettuata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base degli elementi valutativi ivi indicati, tenuto conto delle specifiche previsioni contenute all'art. 10.1 dell'avviso di gara e dei relativi metodi di calcolo dei punteggi per la valutazione delle proposte tecnico – progettuali di cui all'art. 10.1.1 dell'Avviso di gara e del meccanismo di riparametrazione ivi definito;
- Che con nota prot. n. 30034 del 29.05.2023 il Responsabile del procedimento consegnava in pari data nelle mani del presidente della Commissione giudicatrice, la documentazione progettuale, contenuta in apposito plico chiuso e sigillato così come formata ad esito delle operazioni del seggio di gara nella prima seduta del 11.04.2023, rappresentando che ad esito della procedura di soccorso istruttorio il seggio di gara nella seduta del 28.04.2023 per le motivazioni riportate nel relativo verbale ritualmente pubblicato, disponeva l'esclusione della ditta Trattoria del Cavaliere s.r.l., invitando a procedere ad effettuare le valutazioni di diretta competenza dal punto di vista progettuale in relazione agli elementi qualitativi previsti dall'Avviso di gara, in relazione all'unica ditta ammessa al prosieguo delle operazioni di gara, procedendo a relativa verbalizzazione;
- che con nota prot. n. 31510 del 07.06.2023. il componente con funzioni di segretario su espresso mandato della Commissione giudicatrice, trasmetteva in originale i verbali della stessa Commissione redatti in seduta riservata - n. 1 del 29.05.2023 e n. 2 del 06.06.2023 ad esito della valutazione della proposta tecnico progettuale dell'unica ditta ammessa al prosieguo delle operazioni di gara, con le risultanze ivi epilogate oggetto di comunicazione nell'ambito dell'odierna seduta pubblica;
- - che con avviso del 07.06.2023 pubblicato sul sito internet della stazione appaltante - sezione bandi di gara, veniva data comunicazione della odierna seduta pubblica del seggio di gara unitamente alla Commissione Giudicatrice;

Tutto ciò premesso

Il Presidente invita, preliminarmente, se presenti e se a ciò interessati, i rappresentanti legali dei concorrenti, oppure le persone munite di specifica delega o di procura loro conferita dai suddetti legali rappresentanti, a comunicare la loro presenza poiché, dopo il controllo della loro qualità (nel caso di delegati con acquisizione di relative deleghe), possano all'occorrenza chiedere l'iscrizione a verbale di

dichiarazioni di loro interesse. In data odierna NON risultano presenti rappresentanti o delegati delle ditte partecipanti alla procedura in oggetto.

La Commissione giudicatrice, come previsto dall'art. 11 del disciplinare di gara, procede dando lettura dei verbali della stessa formati in seduta riservata, n. 1 del 29.05.2023 e n. 2 del 06.06.2023 ad esito della valutazione della proposta tecnico progettuale dell'unica ditta ammessa al prosieguo delle operazioni di gara, con le risultanze ivi epilogate.

Il seggio di gara, alla luce delle risultanze valutative poste in essere in seduta riservata dalla Commissione giudicatrice, prende atto che:

- La Commissione Giudicatrice è pervenuta, in applicazione del metodo di calcolo per l'applicazione del punteggio segnatamente previsto dall'art. 10.1.1 dell'Avviso di gara - rubricato Metodo di calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte tecniche proposta progettuale- alla valutazione di dettaglio della proposta progettuale in relazione ai seguenti elementi valutativi espressamente preisti dall'art. 8.2 dell'Avviso di gara cui si fa espresso ed integrale riferimento, attribuendo la seguente valutazione complessiva iniziale di punti 38/60 così distinti :

1. Ipotesi di recupero e riuso – punteggio 12;
2. Opportunità valorizzazione – punteggio 14;
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – punteggio 12

- La Commissione Giudicatrice, sempre in applicazione del richiamato art. 10.1.1 dell'Avviso di gara ha operato la prevista riparametrazione della proposta tecnico – progettuale rideterminando, in applicazione delle formule ivi contenute, il punteggio complessivo attribuito in 60/60.

- La Commissione Giudicatrice ad integrazione delle valutazioni numeriche espresse da ultimo con verbale n. 2 del 06.06.2023, ha evidenziato le seguenti considerazioni di dettaglio rispetto agli item oggetto di valutazione, che si riportano testualmente:

1. Ipotesi di recupero e riuso: *“L'intervento è sicuramente migliorativo dello stato di fatto, lascia tuttavia degli aspetti che la Commissione ha potuto valutare limitatamente alla documentazione in suo possesso.”;*
2. Opportunità di valorizzazione: *“Si condivide la valorizzazione relativa all'innovatività dei servizi / prodotti offerti, della fruibilità pubblica, destagionalizzazione e sviluppo locale, ma si ritiene che la proposta di Networking non ha piena corrispondenza con l'approccio collaborativo e costruzione di reti richiesto dalla Stazione appaltante.”;*
3. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica: *“Gli elementi riportati, sia sulla filosofia generale, che nei materiali bio-eco compatibili, tecniche e dispositivi bioclimatici, sebbene indichino delle direzioni condivisibili, non sono dotate del dettaglio minimo necessario per esprimere adeguata valutazione.”*

- La Commissione Giudicatrice, infine, ha ritenuto “...di non prendere in considerazione la Tabella di sintesi in quanto le quantità e le unità di misura non sono congruenti: né tra di loro, né per quanto riguarda i volumi, né per le lavorazioni cui si riferiscono. Si evidenzia infine che la citata tabella contiene due elementi economici.

Il seggio di gara, alla luce di quanto precede, prende atto che la Commissione Giudicatrice, per le motivazioni riportate in particolare al verbale n. 2 del 06.06.2023 non ha proceduto alla valutazione del seguente elemento:

4. Tabella di sintesi

Evidenziando in quella sede **la presenza di elementi economici che segnatamente risultano in effetti riportati nelle voci 6- 7 della Relazione tecnico illustrativa prodotta dal concorrente ARCHAS SRL** quale documento inserito nella busta B Proposta Progettuale.

Il seggio di gara:

- richiamate le previsioni di cui all'art. 8.2 rubricato Contenuto Busta B dell'avviso di gara cui si fa espresso ed integrale riferimento, che tra l'altro espressamente prevede che:

La Busta B “Proposta Progettuale”, dovrà contenere, a pena di esclusione:

a. Relazione Tecnico-Illustrativa, articolata in:

Premesse

1. *Intenti progettuali*
2. *Conformità con gli strumenti vigenti*

Elementi valutativi

1. *Ipotesi di recupero e riuso*
2. *Opportunità valorizzazione*
3. *Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica*
4. *Tabella di sintesi*

La Relazione Tecnico-Illustrativa dovrà, a pena di esclusione, essere compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta, secondo il format proposto nell'ALLEGATO 7

b. Materiali Illustrativi, da elaborare secondo le specifiche indicate nell'Allegato 7 e da inserire nella BUSTA B a corredo della Relazione Tecnico-Illustrativa, che consistono in:

Elaborati

1. *Inquadramento*
2. *Nuovi usi*



3. Interventi

4. Vision.

Ed ancora

Si precisa che tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B:

– **NON dovranno contenere, a pena di esclusione, alcun elemento riguardante l'Offerta Economica – Temporale...**

- richiamate altresì le previsioni di cui all'art. 8.3 rubricato Contenuto Busta C dell'avviso di gara cui si fa espresso ed integrale riferimento, che tra l'altro, espressamente prevede che:

La Busta C "Offerta Economico – Temporale" dovrà contenere, a pena di esclusione:

- a. l'Offerta Economico Temporale conforme all'ALLEGATO 8, da sottoscrivere a pena di esclusione, previa compilazione di tutti i campi, indicando, a pena di esclusione, i seguenti dati (elementi di valutazione) e conseguenti dichiarazioni: ...;
- b. un Piano Economico Finanziario (PEF) di copertura degli investimenti previsti, debitamente sottoscritto a pena di esclusione.
- c. la Scheda di dettaglio costi, ricavi e investimenti di cui all'Allegato 10, compilata in tutte le sue parti e debitamente sottoscritta a pena di esclusione;

... La documentazione sub a), b) e c) relativa all'offerta economico temporale, a pena di esclusione, deve essere idoneamente sottoscritta dal legale rappresentante del concorrente o da un suo procuratore, corredata da copia del documento di riconoscimento in corso di validità del sottoscrittore

Il seggio di gara evidenzia che per orientamento consolidato della giurisprudenza amministrativa (cfr. da ultimo Consiglio di Stato, sez. V, 14 marzo 2022, n. 1785) il principio di separazione tra offerta tecnica ed economica osta all'inserimento nell'offerta tecnica di elementi anche solo potenzialmente idonei a svelare l'offerta economica.

Il principio della segretezza dell'offerta economica è posto a presidio dell'attuazione dei principi di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa (art. 97 Cost.), di trasparenza e par condicio dei concorrenti, per garantire il lineare e libero svolgimento dell'iter procedimentale.

Secondo giurisprudenza consolidata, laddove la procedura di gara sia caratterizzata da una netta separazione tra la fase di valutazione dell'offerta tecnica e quella dell'offerta economica, come nella specie, il principio di segretezza comporta che, fino a quando non sia conclusa la valutazione degli elementi tecnici progettuali, non è consentita la conoscenza di quelli economici, per evitare ogni possibile influenza sull'apprezzamento dei primi.

Il seggio di gara anche in applicazione dell'indirizzo giurisprudenziale secondo cui il c.d. principio di separazione tra offerta tecnica ed offerta economica non può essere interpretato in maniera indiscriminata, ma impone una valutazione da effettuare in concreto, in riferimento alla funzione cui il

principio è preordinato, a meno che uno specifico divieto non sia espressamente ed inequivocabilmente contenuto nella legge di gara (Cons. Stato, n. 4342 del 2019), come peraltro nel caso di specie è espressamente sancito. Ed ancora per pacifico orientamento della giurisprudenza amministrativa si precisa che occorre “evitare tutto ciò che può essere di per sé potenzialmente idoneo a determinare un condizionamento, anche in astratto, da parte dell’organo deputato alla valutazione dell’offerta, alterandone la serietà ed imparzialità valutativa; di conseguenza nessun elemento economico deve essere reso noto alla Commissione prima che questa abbia reso le proprie valutazioni sull’offerta tecnica (cfr. Cons. Stato, n. 2732 del 2020; Cons. Stato n. 6308 del 2020).

Nella specie, attraverso la produzione nella tabella di sintesi, ancorché non valutata dalla Commissione giudicatrice, dell’importo complessivo a corpo per l’impianto di riscaldamento e raffrescamento, per l’impianto idrico-sanitario e per l’impianto elettrico -dati, la Commissione è stata resa edotta anticipatamente di una parte dell’offerta economica che ha impatto diretto quantomeno sulla valutazione dell’item n. 3 Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.

La specificata ‘anticipata’ indicazione dei costi a corpo per l’impianto di riscaldamento e raffrescamento, per l’impianto idrico-sanitario non può, pertanto, considerarsi trascurabile e deve, anzi, ritenersi sufficientemente idonea a produrre quella concreta alterazione dell’imparzialità della valutazione di parte tecnico progettuale, che le specifiche previsioni di cui al richiamato art. 8.2 dell’Avviso di gara mirava proprio ad evitare. In tal senso il bene giuridico protetto dal principio di segretezza dell’offerta economica impone estrema cautela, per cui anche il mero rischio della conoscenza ancorché parziale dell’entità dell’offerta economica, è idoneo a pregiudicare la garanzia di imparzialità delle scelte della Commissione.

Per tutto quanto precede il seggio di gara, preso atto dell’inserimento **di elementi economici riportati alle voci 6- 7 della Tabella di sintesi della Relazione tecnico illustrativa quale documento di cui alla Busta B proposta progettuale,** dispone l’ESCLUSIONE del concorrente ARCHAS srl in applicazione delle previsioni di cui all’art. 8.2 rubricato Contenuto Busta B dell’Avviso di gara cui si fa espresso ed integrale riferimento, nella parte in cui dispone che “...tutti i documenti costituenti la Proposta progettuale, da inserire nella BUSTA B, NON dovranno contenere, a pena di esclusione, alcun elemento riguardante l’Offerta Economica – Temporale...”

Il Seggio di gara dispone, di conseguenza, di non procedere con la conseguente apertura della busta C “Offerta Economico – temporale” della ditta ARCHAS srl.

Il seggio di gara, infine, dà mandato al responsabile del procedimento di formalizzare ex art. 76 comma 5 del d.lgs 50/2016 e s.m.i. la comunicazione di esclusione del concorrente ARCHAS srl entro i termini normativamente previsti.

Ultimati i lavori, alle ore 11:00 il Presidente dichiara chiusa la seduta.

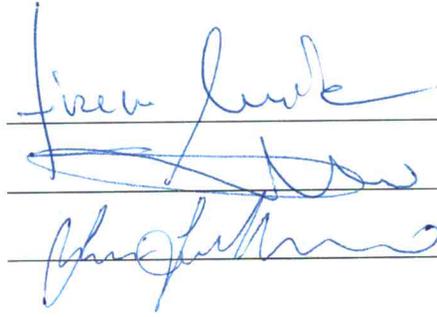
Del che si è redatto il presente verbale che viene letto e sottoscritto per accettazione e confermato dai componenti il seggio, nulla rilevando i Presenti.

Seggio di gara:

Dott. Giuseppe MENTA

Dott. Salvatore TAMBURELLO

Dott. Salvatore LICCIARDELLO



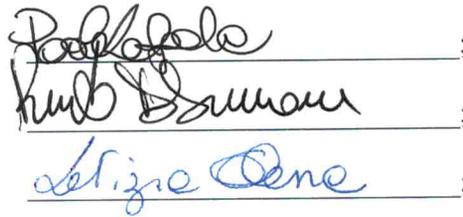
Three handwritten signatures in blue ink, each on a horizontal line. The first signature is 'Giuseppe Menta', the second is 'Salvatore Tamburello', and the third is 'Salvatore Licciarrello'.

E la Commissione Giudicatrice nominata con Deliberazione del Direttore Generale n. 978 del 03.05.2023 composta dai Sig.ri:

Ing. Paola La Pergola

Ing. Renato Di Simone

Dott.ssa Elena Letizia



Three handwritten signatures in black ink, each on a horizontal line. The first signature is 'Paola La Pergola', the second is 'Renato Di Simone', and the third is 'Elena Letizia'.

