



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara – Ex Stazione di Vedetta Marginetto, Isola di La Maddalena e Vecchio Faro di Razzoli, Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS)

**Verbale n. 2 del 9 luglio 2019**

Il giorno 9 luglio 2019, alle ore 13.55 presso gli uffici della Direzione generale degli enti locali e finanze, siti in Cagliari, Viale Trieste n. 186, piano 4 si è riunita la Commissione di gara per l'affidamento in concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 – della **Ex Stazione di Vedetta Marginetto**, Isola di La Maddalena e **Vecchio Faro di Razzoli**, Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS) nominata con determinazione n. 1654 del 2 luglio 2019.

Sono presenti:

dott.ssa Elisabetta Neroni, dirigente della Regione autonoma della Sardegna, in qualità di Presidente;

ing. Germana Biolchini, funzionario tecnico dell'Agenzia del Demanio per la Sardegna, in qualità di componente;

ing. Gianluigi Perra, funzionario tecnico della Regione autonoma della Sardegna in qualità di componente;

Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte dall'ing. Gianluigi Perra.

La Commissione, prima di procedere alla istruttoria e valutazione delle offerte, completata la lettura della documentazione di gara, rileva che la stessa è stata integrata in data 4 aprile 2019, con pubblicazione sul sito internet istituzionale dell'autorizzazione per la concessione in uso della Ex Stazione di Vedetta, rilasciata dai competenti uffici del MIBACT ai sensi dell'articolo 57 bis del d.lgs. n. 42 del 2004 e smi.

La Commissione rileva che l'autorizzazione predetta contiene prescrizioni ulteriori rispetto a quanto indicato nell'Information Memorandum e a quanto riportato nell'allegato IX all'Avviso di gara, non integrato di conseguenza.

Rileva, altresì, che in data 25 giugno 2019 sono stati sostituiti: la pianta relativa al Corpo di Fabbrica B – Ex Alloggio - Stazione di Vedetta Marginetto, riportata alle pagine 39 e 40 dell'Information Memorandum, fatta salva la consistenza indicata, unitamente al file DWG denominato "Rilievo Marginetto" con il file DWG denominato "Rilievo Marginetto Revisionato", inserito tra gli allegati all' Information Memorandum.



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**  
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara – Ex Stazione di Vedetta Marginetto, Isola di La Maddalena e Vecchio Faro di Razzoli,  
Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS)

La Commissione avvia le attività istruttorie delle offerte tecniche presentate e ammesse, stabilendo di procedere alla lettura congiunta delle singole relazioni tecnico-illustrative e all'esame dei materiali illustrativi. A conclusione della lettura di ogni singola offerta la Commissione procederà all'attribuzione dei coefficienti per ogni elemento di valutazione, in coerenza con quanto previsto dal paragrafo 4.6 dell'Avviso. I coefficienti attribuiti da ogni Commissario saranno inseriti in un foglio di calcolo, appositamente formato.

La Commissione procede, quindi, alla lettura ed esame degli elaborati componenti l'offerta tecnica presentata da **Daria Dalle Luche**.

Completata la lettura, preliminarmente la Commissione verifica la coerenza dell'offerta tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati negli Information Memorandum.

Ogni Commissario effettua, quindi, la valutazione dell'offerta tecnica con attribuzione per ogni singolo elemento di valutazione di un coefficiente variabile tra 0 e 1, la Commissione calcola, quindi, la media dei coefficienti attribuiti.

**Daria Dalle Luche**

Elemento di valutazione	Media dei coefficienti
Ipotesi di recupero e riuso	0,53
Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	0,77
Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	0,70
Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica	0,67
Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	0,60

La Commissione procede, quindi, alla lettura ed esame degli elaborati componenti l'offerta tecnica presentata da **FINNS srl**.

Completata la lettura, preliminarmente la Commissione verifica la coerenza dell'offerta tecnica con gli indirizzi e le linee guida del Programma "Orizzonte Fari" e "Valore Paese Fari" richiamati e illustrati negli Information Memorandum.





**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara – Ex Stazione di Vedetta Marginetto, Isola di La Maddalena e Vecchio Faro di Razzoli, Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS)

La Commissione rileva che la proposta progettuale:

- nella Tavola 6 relativa al Vecchio Faro di Razzoli rappresenta “pedane, vasche e parapetti amovibili” posizionate su “solaio cisterne”;
- nella Tavola 10 relativa alla ex Stazione di Vedetta Marginetto rappresenta una “vasca salina amovibile” collocata in aderenza al fabbricato “Caserma”, che è in parte rifunzionalizzato con il posizionamento al suo interno di una “vasca purificante” e di una vasca di “acqua salina”.

Ciò detto, la Commissione ritiene che quanto rappresentato nella Tavola 10 non si ponga in contrasto con le prescrizioni riportate nell'allegato IX, non compromettendo, quanto meno non in maniera irreversibile, il carattere di naturalità dei luoghi.

Relativamente al “divieto di realizzare piscine o strutture accessorie del genere” contenuto nell'autorizzazione rilasciata dai competenti uffici del MIBACT ai sensi dell'articolo 57 bis del d.lgs. n. 42 del 2004 e smi, lo stesso appare non rispettato dal posizionamento della “vasca salina amovibile”; dubbi, invece, sussistono in merito alla coerenza con l'autorizzazione del MIBACT dell'allestimento delle “vasca purificante” e della vasca di “acqua salina”, poiché non si tratta di introduzione di elementi pertinenziali e accessori al fabbricato, ma di soluzioni interne allo stesso.

Ciò premesso, la Commissione ritiene, da un lato, che il divieto predetto non sia da ricondursi agli “indirizzi e linee guida del Programma Orizzonte\_Fari e Valore Paese Fari richiamati e illustrati negli Information Memorandum”, elemento di misurazione per la verifica di coerenza, pena esclusione, delle offerte proposte, dall'altro, che il contrasto con l'autorizzazione rilasciata dal MIBACT dovrà essere risolto e verificato in sede di progettazione, in adeguamento alle prescrizioni contenute nell'autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 57 bis citato e fatte salve le ulteriori autorizzazioni necessarie.

Ogni Commissario effettua, quindi, la valutazione dell'offerta tecnica con attribuzione per ogni singolo elemento di valutazione di un coefficiente variabile tra 0 e 1, la Commissione calcola, quindi, la media dei coefficienti attribuiti.

**FINNS srl**

Elemento di valutazione

Media dei  
coefficienti



**REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI FINANZE E URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Commissione di gara – Ex Stazione di Vedetta Marginetto, Isola di La Maddalena e Vecchio Faro di Razzoli, Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS)

Ipotesi di recupero e riuso	0,73
Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene	0,77
Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking	0,90
Contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica	0,87
Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica	0,77

Alle ore 16.30 il Presidente dichiara conclusa la seduta e rinvia a data da definirsi la prosecuzione delle attività istruttorie e di valutazione. La documentazione di gara, unitamente ai verbali, è conservata in armadio chiuso sito nelle stanze della direzione generale.

Il presente verbale composto sin qui da numero 4 (quattro) pagine e redatto dal segretario verbalizzante, viene letto, approvato e sottoscritto.

Dott.ssa Elisabetta Neroni

(Presidente della Commissione)

Ing. Gianluigi Perra

(Componente e segretario verbalizzante)

Ing. Germana Biolchini

(Componente)