



COMUNE DI SCHEGGINO

UFFICIO TECNICO: AREA EDILIZIA, URBANISTICA, LL.PP.

Verbale della Commissione di Valutazione delle domande pervenute relative al bando pubblico 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 – DEL PARCO AVVENTURA SITO ALL’INTERNO DI UN’AREA VERDE ATTREZZATA IN LOCALITÀ VALCASANA.

In data 23 aprile 2021, alle ore 16.00, a Scheggino, in Via del Comune, 11, nella sala consiliare della sede Municipale, si è tenuta la seconda riunione della Commissione di valutazione istituita con la Determinazione del Responsabile dell’Area Tecnica n. 33 del 04.03.2021, per riprendere i lavori iniziati in data 25.03.2021, con il compito di accertare l’ammissibilità delle offerte pervenute nell’ambito della procedura relativa alla concessione di valorizzazione dell’area verde attrezzata adibita a “Parco Avventura”, in località Valcasana, con annessi fabbricati, identificata al Catasto Urbano al Foglio n. 5 Particella 512 Subalterni 1 e 3 e al Catasto Terreni al Foglio 5 Particelle 567,25,585 e 579, della superficie complessiva di ha 5,0000, ai sensi del disciplinare di gara approvato con D.D. 151 del 17.12.2020.

Sono Presenti:

- Avv. Roberta Isidori nella qualità di Presidente;
- Dott.ssa Lorella Sepi nella qualità di Membro;
- Arch. Giorgio Gentili in qualità di Membro;

Assiste con funzione di Segretario Verbalizzante il Geom. Danilo Pompili;

Il Presidente, accertata la regolare composizione della Commissione, dà lettura ai membri della Commissione delle seguenti note pervenute all’Ufficio Protocollo dell’Ente:

- nota del 26.03.2021, acquisita al prot. n. 1493, del 29.03.2021, a firma Arborea s.r.l., con la quale si forniscono *precisazioni* in merito alle questioni emerse in sede di prima convocazione del seggio di gara del 25.03.2021;

- nota pervenuta al prot. n. 1685, del 09.04.2021, a firma dell’Avv. G. Ranalli, il quale, in nome e per conto della concorrente Up Trees s.r.l., chiede che questa Commissione assuma provvedimento di esclusione dalla gara della concorrente Arborea s.r.l., per violazione e falsa applicazione degli artt. 32, 36 e 95 D. Lgs. 50/2016, violazione dei principi di trasparenza, imparzialità e correttezza nelle

Roberta Isidori

procedure di evidenza pubblica, violazione degli artt. 14.5, 15.2 e 20 del disciplinare di gara, nonché per eccesso di potere per illogicità e contraddittorietà manifeste.

A tal proposito, la Commissione, dopo ampia e approfondita disamina degli atti di gara e dei principi giurisprudenziali consolidati in materia di procedure ad evidenza pubblica, ritiene quanto segue.

Il principio della segretezza dell'offerta economica è posto dall'ordinamento a presidio dell'attuazione dei fondamentali principi di imparzialità e buon andamento dell'azione amministrativa, contenuti nell'art. 97 della Costituzione, nonché della trasparenza e della par condicio dei concorrenti. In virtù di tali postulati, nelle procedure di gara caratterizzate da criteri di aggiudicazione fondati sul sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, vi è una netta separazione tra la fase di valutazione dell'offerta tecnica e quella dell'offerta economica, tale per cui fino a quando non si sia conclusa la valutazione degli elementi tecnici, è interdetta al seggio di gara la conoscenza dell'offerta economica.

Nella procedura di gara in oggetto, la Commissione ha proceduto unicamente al controllo e alla valutazione della documentazione contenuta nella "Busta A - Documentazione Amministrativa" presentata dalle due concorrenti.

I componenti del seggio hanno proceduto alla verifica della documentazione presentata dalle concorrenti, rispetto a quanto richiesto nel disciplinare di gara.

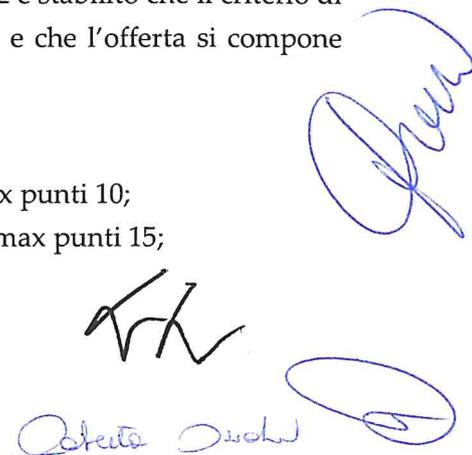
La Commissione procede all'esame delle contestazioni e controdeduzioni formulate dalle concorrenti.

La contestazione avanzata dall'Avv. G. Ranalli per la concorrente Up Trees s.r.l. ha ad oggetto il documento "Impegno del fidejussore a rilasciare la cauzione definitiva" contenuto nella "Busta A - Documentazione Amministrativa" della concorrente Arborea S.r.l. (prot. n. 925 del 18.02.2021).

Tale documento contiene la seguente dicitura: *qualora Arborea s.r.l. risultasse aggiudicataria della concessione, in occasione e ai fini della stipula dell'atto a garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi e il pagamento del canone, a rilasciare in favore della stazione appaltante, comune di Scheggino, la cauzione definitiva nel rispetto e in ossequio a quanto previsto all'art. 20 "Elementi essenziali del rapporto concessorio" del relativo disciplinare di gara nei limiti dell'importo di € 14.000 (quattordicimila/00).*

La commissione, con riferimento al bando di gara, osserva che all'art. 12 è stabilito che il criterio di aggiudicazione è quello dell'Offerta economicamente più vantaggiosa e che l'offerta si compone di: **un'offerta tecnica**, costituita da n. 5 voci:

1. Ipotesi di recupero e di riuso – per max punti 15;
2. Manutenzione, conservazione e monitoraggio del bene – per max punti 10;
3. Fruibilità pubblica della struttura e attività di networking – per max punti 15;



Three handwritten signatures in blue ink are present in the bottom right corner of the page. The top signature is the most prominent and appears to be 'Ranalli'. Below it are two other signatures, one of which is partially obscured by the text 'Definita'.

4. contributo allo sviluppo locale e alla destagionalizzazione della domanda turistica – per max punti 15;
5. Sostenibilità ambientale ed efficienza energetica – per max punti 15;
(per un totale attribuibile all’offerta economica nel suo complesso di max punti 70);
- **un’offerta economico-temporale**, che tiene conto di un canone concessorio e dell’elemento della durata (per max punti 30).

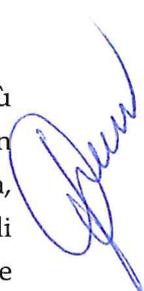
La Commissione procede all’accertamento del valore e del significato dell’espressione contenuta nel documento *“Impegno del fideiussore a rilasciare la cauzione definitiva”*, contenuto nella busta A proveniente dalla concorrente Arborea s.r.l., al fine di verificare se questo possa costituire un’anticipazione del contenuto dell’offerta economica e, come tale, sia suscettibile di rappresentare una violazione del principio della segretezza delle offerte, a garanzia dei principi di imparzialità e buon andamento dell’azione amministrativa sopra richiamati.

Il documento fa espresso riferimento sia agli interventi che al pagamento del canone. La Commissione ritiene che se il termine *interventi* fa riferimento agli investimenti, che costituiscono una parte del Pef, non oggetto di diretta valutazione da parte della Commissione di gara, non v’è dubbio che il canone sia uno degli elementi di cui si compone l’offerta economica. Non solo, l’espressione utilizzata dal fideiussore *“.. nei limiti dell’importo di € 14.00,00”* e l’esplicito riferimento alla cauzione definitiva da prestare al momento della stipula dell’atto di concessione, richiamando espressamente l’art. 20 del disciplinare di gara, (*“A garanzia di tutti gli oneri derivanti dalla concessione, ivi compresi la corretta esecuzione degli interventi ed il pagamento del canone, il contraente dovrà presentare: in occasione e ai fini della stipula dell’atto: - una prima cauzione definitiva per il periodo di 36 mesi dalla sottoscrizione della concessione, nella misura del 10% della somma dell’ammontare degli investimenti previsti per l’esecuzione degli interventi – come riportati nel PEF e sintetizzati nella Scheda riepilogativa di costi, ricavi e investimenti di cui all’Allegato F, in coerenza con il Piano Economico- Finanziario – e dei canoni dovuti per il periodo garantito (36 mesi)”*) costituisce un elemento economico tale da creare un potenziale pregiudizio nel processo di valutazione dell’offerta tecnica.

Dal tenore del documento, infatti, vi è fondato motivo di ritenere che vi sia un collegamento tra l’importo indicato dal fideiussore, quale limite massimo della garanzia da prestare (14.000,00 euro) e l’offerta economica.

Pertanto, la Commissione ritiene che l’aver anticipato anche un solo elemento di natura economica, da parte della concorrente Arborea s.r.l., può indurre valutazioni che potrebbero condizionare la successiva fase di gara.

Tali conclusioni appaiono conformi al più di recente orientamento della Giurisprudenza, in virtù del quale 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 serenità ed imparzialità valutativa viola il principio della segretezza; di conseguenza nessun elemento economico deve essere reso noto alla Commissione prima che



questa abbia reso le proprie valutazioni sull'offerta tecnica (Cons. Stato, V, 29 aprile 2020, n. 2732 e Consiglio di Stato, sez. V, 19.10.2020 n. 6308).

La Commissione rileva altresì che, oltre ai principi generali dell'ordinamento in materia di procedure ad evidenza pubblica, vi è una disposizione contenuta nel bando di gara, all'art. 15.2 che prevede: *"Si precisa che tutti i documenti costituenti l'Offerta Tecnica, da inserire nella BUSTA B: - non dovranno contenere alcun elemento riguardante l'Offerta Economica - Temporale e, pertanto, l'indicazione negli stessi del canone e della durata offerti, ovvero di elementi economici da cui possano essere inequivocabilmente desunti, sarà causa di esclusione"*.

La norma della lex specialis sopra richiamata è posta proprio a tutela del principio di segretezza dell'offerta economico - temporale e la stessa è prevista a pena di esclusione.

Quanto alle osservazioni avanzate dalla concorrente Arborea s.r.l. nella prima seduta del seggio di gara, così come riportate sinteticamente nel verbale sottoscritto in data 25.03.2021 e giustificate poi con la nota prot. n. 1493/2021, si osserva quanto segue.

In ordine al rilievo formulato per cui sarebbe possibile integrare il documento *"Impegno del fideiussore"* in base all'articolo 18 del disciplinare di gara, che prevede il soccorso istruttorio, la Commissione rileva che nel caso di specie non sia applicabile il rimedio del soccorso istruttorio, disciplinato all'art. 14.4 del bando di gara, ai sensi del quale: *"È sanabile, mediante soccorso istruttorio, la mancata presentazione della garanzia provvisoria e/o dell'impegno a rilasciare garanzia fideiussoria definitiva solo a condizione che siano stati già costituiti prima della presentazione dell'offerta. È onere dell'operatore economico dimostrare che tali documenti siano costituiti in data non successiva al termine di scadenza della presentazione delle offerte. Ai sensi dell'art. 20 del d.lgs. 82/2005, la data e l'ora di formazione del documento informatico sono opponibili ai terzi se apposte in conformità alle regole tecniche sulla validazione (es.: marcatura temporale). È sanabile, altresì, la presentazione di una garanzia di valore inferiore o priva di una o più caratteristiche tra quelle sopra indicate (intestazione solo ad alcuni partecipanti al RTI, carenza delle clausole obbligatorie, etc.). Non è sanabile - e quindi è causa di esclusione - la sottoscrizione della garanzia provvisoria da parte di un soggetto non legittimato a rilasciare la garanzia o non autorizzato ad impegnare il garante"*.

Infatti, i rilievi avanzati in ordine al documento *"Impegno del fideiussore"* non attengono ai suddetti profili di carenza, o insufficienza dello stesso, ma costituiscono di per sé violazione dell'obbligo di segretezza dell'offerta economica, non sanabile mediante il ricorso al soccorso istruttorio.

Quanto alle osservazioni avanzate in ordine alla non obbligatorietà della produzione impegno fideiussorio al rilascio della cauzione definitiva per le piccole e medie imprese, ai sensi dell'art. 93, comma 8, del Codice degli Appalti di cui al D.Lgs. 50/2016, la Commissione osserva che:

- Come precisato nell'art. 2.1 del bando di gara *"Alla concessione/locazione non si applicano le disposizioni di cui al D. Lgs. N. 50/2016, salvo per le disposizioni normative espressamente richiamate negli atti di gara"*;

- L'impegno del fideiussore è richiesto ai sensi dell'art. 14.5 del bando di gara; pertanto, la ditta Arborea s.r.l. avrebbe potuto eccepire la non obbligatorietà della richiesta prima di partecipare alla procedura. Partecipando alla procedura, la ditta ha espressamente accettato la lex specialis e quanto in essa stabilito, accettandone le conseguenze. Peraltro, la stazione appaltante non era tenuta a conoscere se la concorrente fosse o meno una piccola o media impresa, mentre era interesse della medesima avvalersi della possibilità prevista dalla norma richiamata e non presentare il documento richiesto.

In merito alla contestazione avanzata dalla Ditta Arborea riguardo il termine di efficacia dell'impegno del fideiussore presentato dalla Ditta Up Trees s.r.l., la Commissione non ritiene che tale elemento configuri un'ipotesi di irregolarità, né tanto meno rappresenti una causa di esclusione dalla procedura.

Per tutti i suesposti motivi, la Commissione

Visti i documenti presentati dalle ditte concorrenti, contenuti nella Busta A – Documentazione Amministrativa, sopra richiamati

DICHIARA

di ammettere la ditta Up Trees s.r.l. alle successive fasi di gara;

di escludere la ditta Arborea s.r.l. dalla procedura in oggetto.

Rimette il presente verbale al Rup, per quanto di competenza.

L.C.S.

Avv. Roberta Isidori - Presidente



Dott.ssa Lorella Sepi - Membro



Arch. Giorgio Gentili - Membro



Il Segretario Verbalizzante Geom. Danilo Pompili

