



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali.

Programma Orizzonte Fari - Commissione di verifica di convenienza economica delle migliori offerte.

Verbale n. 1 del 24 marzo 2020

Il giorno 24 marzo 2020 alle ore 10,00, mediante piattaforma Skype, si è insediata la Commissione di valutazione, nominata con determinazione n. 378 del 03/03/2020, del Direttore del Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali e composta dai seguenti:

- Dott.ssa Antonella Cadelano – componente ;
- Dr. Marco Satta - componente;
- Dr. Mario Zacchino - componente.

Ciò nell'ambito e con riguardo alle procedure per l'affidamento in concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della Legge 23 novembre 2001, n. 410, dei seguenti immobili:

Ex Stazione Segnali di Punta Falcone, Comune di Santa Teresa di Gallura (SS); Ex Faro di Capo d'Orso, Comune di Palau (SS), Ex Stazione di Vedetta di Capo Figari e Batteria Serra - Comune di Golfo Aranci (SS); Faro di Punta filetto, Isola di Santa Maria, Comune di La Maddalena (SS); Ex Stazione di Vedetta Marginetto, Isola di La Maddalena e Vecchio Faro di Razzoli, Isola di Razzoli, Comune di La Maddalena (SS) ed Ex Stazione Segnali di Capo Sperone" a Sant'Antioco (SU).

Sono altresì presenti, limitatamente a questa fase preliminare, per condividere un'ipotesi di cronoprogramma e per definire modalità operative utili a limitare le criticità relative alla attuale situazione di emergenza:

- Ing. Alessandro Naitana – Direttore ad interim del Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali – Responsabile dei procedimenti di gara. –
- Dr. Raffaele Boi – Funzionario del Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali;

Non è presente la Dr.ssa Roberta Bicchiri, segretaria della Commissione, per impedimenti connessi ad esigenze organizzative della Direzione generale per cui la Commissione decide che tali funzioni vengano assunte, al suo interno, anche per le ulteriori riunioni, dalla dott.ssa Antonella Cadelano.

La Commissione decide altresì di nominare, nel suo ambito, la figura del Presidente, nella persona del Dr. Marco Satta.



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali.

Programma Orizzonte Fari - Commissione di verifica di convenienza economica delle migliori offerte.

Preliminarmente, si sottolinea che l'analisi di congruità prende spunto dalle previsioni di cui alla Legge 23 dicembre 2005, n. 266 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2006)", art. 1 c. 479, che prevede come "Al fine di ottimizzare le attività istituzionali dell'Agenzia del demanio di cui all'articolo 65 del decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300, e successive modificazioni, è operante, nell'ambito dell'Agenzia medesima, la Commissione per la verifica di congruità delle valutazioni tecnico-economico-estimativa con riferimento a vendite, permuta, locazioni e concessioni di immobili di proprietà dello Stato e ad acquisti di immobili per soddisfare le esigenze di amministrazioni dello Stato nonché ai fini del rilascio del nulla osta per locazioni passive riguardanti le stesse amministrazioni dello Stato nel rispetto della normativa vigente.". Considerato che gli atti di gara in questione hanno come loro presupposto uno specifico Accordo tra la Regione Sardegna e l'Agenzia del Demanio e' stata conseguentemente prevista tale verifica di congruità anche riguardo ai beni sopra riportati.

La Commissione ritiene di non dover fare riferimento alla ampia letteratura riferita alla scelta della concessione di valorizzazione rispetto ad altre opzioni gestionali del patrimonio pubblico, considerato che non rientra tra le attribuzioni di questa Commissione e che tale scelta e' stata già effettuata a monte dall'Amministrazione regionale.

La Commissione concorda altresì sul fatto che l'utilizzo di strumenti quali il Valore Attuale Netto (V.A.N.) e il Tasso Interno di rendimento (T.I.R.), pure abitualmente utilizzati nell'effettuare una valutazione di convenienza economica degli investimenti, non siano strumenti idonei a procedere alla valutazione degli investimenti in questo ambito specifico, poiché si tratta di strumenti atti a valutare la convenienza economico-finanziaria fra diverse alternative di investimento da parte del privato che opera la scelta di investimento.

Anche dal confronto con il RUP, l'ing. Naitana, è invece chiaro che il punto di vista che deve essere adottato nella valutazione della convenienza economica dell'offerta è quello dell'Amministrazione che concede il bene.

Nel corso dell'incontro, inoltre, la Commissione ha ritenuto di dover sottolineare come sia facilmente evincibile dagli atti che la volontà dell'Amministrazione non era quella di considerare esclusivamente l'aspetto economico posto che la scelta stessa di fare riferimento all'istituto della concessione di valorizzazione presuppone l'esigenza di avere riguardo anche all'incremento del "valore sociale" dei beni.



**REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA**

**ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA**

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali.

Programma Orizzonte Fari - Commissione di verifica di convenienza economica delle migliori offerte.

Considerata, invece, l'esigenza di esprimere, così come previsto dal Bando, ai fini della valutazione della convenienza economica dell'offerta risultata aggiudicataria, una valutazione circa la congruità dell'offerta, la Commissione ritiene opportuno e necessario definire un parametro di riferimento per la valutazione di convenienza economica delle offerte che non escluda anche riferimenti ad individuabili valori di mercato per questa tipologia di beni immobili.

A tal fine, il Presidente della Commissione, riservandosi ulteriori approfondimenti e affinamenti degli indicatori da utilizzare, propone di considerare quali parametri atti alla stima dei valori di mercato di riferimento:

- 1) canone di concessione e durata del rapporto concessorio;
- 2) Il "valore residuo" dell'investimento, considerando il valore dell'ammortamento al 2% come da previsioni normative (rif. D.lgs. 118/2011 Allegato 4/3);
- 3) la stima del valore al mq degli immobili desumibile dal confronto con beni aventi un utilizzo simile nell'ambito dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

I componenti della Commissione concordano con il Presidente che tali parametri consentirebbero di stabilire un valore di mercato del bene, consentendo di stabilire se l'offerta risultata aggiudicataria rispetti i parametri di convenienza richiesti dal Bando.

La Commissione, in considerazione degli esiti del confronto con il RUP e gli altri componenti della Commissione, dando atto dei documenti messi a disposizione della Commissione mediante cartella condivisa su dropbox, evidenzia la necessità, di acquisire altresì i Piani Economico Finanziari relativi alle altre offerte presentate nell'ambito dei Bandi per la concessione di valorizzazione dei beni in oggetto, al fine di poter elaborare dei dati utili a ricostruire un possibile valore "di mercato" attribuibile a ciascuno dei beni da valorizzare.

Resi edotti i commissari della necessità di produrre apposita dichiarazione di insussistenza di cause di incompatibilità o astensione in conformità al disposto dell'art. 77 D.Lgs. n. 50/2016 e per tal via art. 51 c.p.c. e 42 dello stesso decreto legislativo, gli stessi si impegnano a produrla per la prossima riunione.

Il Presidente, completate le attività previste, alle ore 12.20 dichiara chiusa la riunione e fissa, la prossima, d'intesa con gli altri componenti e con le stesse modalità, per la giornata di domani 25



REGIONE AUTÒNOMA DE SARDIGNA
REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORADU DE SOS ENTES LOCALES, FINÀNTZIAS E URBANÌSTICA
ASSESSORATO DEGLI ENTI LOCALI, FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale enti locali e finanze

Servizio politiche di valorizzazione del demanio e patrimonio immobiliare regionale, finanze e supporti direzionali.

Programma Orizzonte Fari - Commissione di verifica di convenienza economica delle migliori offerte.

marzo alle ore 11,00, allo scopo di consentire ai singoli componenti della Commissione di approfondire lo studio dei materiali e elaborare proposte valutative.

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

Marco Satta (Presidente)

Mario Zacchino (Componente)

Antonella Cadelano (Componente, Segretario verbalizzante)


La presente copia, composta da n. 4
fogli, è conforme all'originale.
Sassari 28/04/2020 