



**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. 2 del 25 marzo 2020

Il giorno 25 marzo 2020 alle ore 11,00, mediante piattaforma Skype, si è riunita 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:

- Dr. Marco Satta - Presidente;
- Dr. Mario Zacchino - componente;
- Dott.ssa Antonella Cadelano – componente e segretario verbalizzante.

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).

Presa visione dei nominativi dei concorrenti, i componenti della Commissione dichiarano l'insussistenza delle condizioni di incompatibilità e astensione e a tal fine allegano al presente verbale le dichiarazioni rese.

Il Presidente sottolinea, come emerso anche nell'ambito della prima seduta di valutazione, che:

1. Per tutti gli investimenti proposti, la Regione Autonoma della Sardegna, con l'affidamento in concessione dei beni otterrà un risparmio di risorse poiché, per tutta la durata del contratto i costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di vigilanza saranno a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, un ulteriore vantaggio in capo all'Amministrazione sarà dato dai processi virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo locale che saranno generati attraverso le concessioni di valorizzazione;



**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.

2. La concessione di valorizzazione non possa essere valutata in sé, ma solo con riferimento agli altri scenari decisionali che si presentano all'Ente. Unicamente in questo modo si possono apprezzare al meglio le implicazioni derivanti in termini di vantaggi e svantaggi dell'operazione. Infatti, questa, se presa a sé stante, non presenta elementi tali da potere essere valutata.
3. Non è possibile determinare il valore attuale dei beni in caso di vendita perché, per le loro peculiarità non hanno un prezzo di vendita definito, ma il loro ipotetico valore di mercato deve essere desunto tramite stima inferenziale, basandosi sul valore di beni che hanno uso simile e si trovano nella medesima area;
4. Trattandosi di beni non fungibili, la determinazione del valore di mercato di riferimento, non essendo stata preliminarmente stabilita una base d'asta nel bando, dovrà essere rappresentata dal valore medio delle offerte per lo specifico sito.

A seguito della condivisione degli assunti di base da parte dei componenti della Commissione, il Presidente sottopone alla loro attenzione una prima griglia di valutazione, nella quale sono proposti tre distinti criteri. Il modello di valutazione proposto, attraverso i tre parametri, consente l'automatica attribuzione del giudizio di convenienza economica alla proposta che presenti almeno due valori con segno non negativo dei tre parametri valutati. Il Presidente passa dunque alla illustrazione dei tre parametri proposti, che di seguito vengono individuati:

1. **I PARAMETRO: Analisi degli scostamenti dal valore complessivo medio annuo delle offerte.** Il parametro è così determinato:
$$\left(\sum \text{canoni corrisposti} + (\text{valore residuo investimento} / \text{anni concessione}) \right) \text{ dell'offerta aggiudicataria} - \left(\sum \text{canoni corrisposti} + \text{valore residuo investimento} \right) \text{ di tutte le offerte valide per ciascun sito} / \left(\sum \text{anni di concessione di tutte le offerte valide per ciascun sito} \right)$$
2. **II PARAMETRO: Analisi della somma dei canoni e del valore residuo dell'investimento immobiliare (al netto degli arredi) con applicazione dei coefficienti di ammortamento ex all.4/3 del dlgs 118/2011.** Il parametro è così determinato:
$$\left(\sum \text{canoni corrisposti} + (\text{valore residuo investimento}) \right) \text{ dell'offerta aggiudicataria} - \text{Valore iniziale investimento dell'offerta aggiudicataria}$$
3. **III PARAMETRO: Analisi del costo dell'investimento lordo al mq (senza tener conto degli ammortamenti).** Il parametro è così determinato:



**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.

$((\sum \text{canoni corrisposti} + \text{valore investimento lordo}) / \text{anni durata concessione} / \text{mq superficie utile lorda})$ dell'offerta aggiudicataria - Valore OMI di riferimento.

Il valore OMI di riferimento preso in considerazione per la valutazione del parametro è il valore relativo alla media dei valori minimi presenti nelle quotazioni immobiliari di ciascun sito dell'area territoriale entro la quale il bene è localizzato o comunque prossima. Ciò perché non sono presenti nella banca dati OMI valori riferiti al terziario, più propriamente analogo al settore di intervento nel quale si realizzeranno le proposte di intervento. Ovviamente, al fine di rendere comparabili i valori, gli importi in banca dati OMI saranno riparametrati su base annua.

Per quello che riguarda il dato relativo alla superficie lorda, utile per il calcolo del parametro, la Commissione, avendo rilevato dei lievi scostamenti tra i dati di superficie contenuti nelle cosiddette "schede tecniche" allegate all'Avviso Pubblico e il cosiddetto "Infomemo", sempre allegato all'Avviso Pubblico, decide di utilizzare il dato della "Superficie lorda" presente in quest'ultimo documento, per omogeneità di valutazione.

Il Presidente, illustrata la proposta nei termini sopra rappresentati, alle ore 12.17 dichiara chiusa la riunione rinviando alla data del 30 marzo ore 11.30 per la prima verifica delle risultanze dell'applicazione degli indicatori descritti e l'acquisizione dei materiali utili al completamento dei lavori (i Piani economici e finanziari delle offerte ammesse, ma non risultate aggiudicatarie).

Il presente verbale composto sin qui da numero 3 (tre) pagine viene letto, approvato e sottoscritto.

Marco Satta (Presidente)

Antonella Cadelano (Componente e segretario verbalizzante)

Mario Zacchino (Componente)


La presente copia, composta da n. 3
fogli, è conforme all'originale.
Sassari 28/04/2020 

