



# COMUNE DI SAN GIMIGNANO

## Provincia di Siena

### DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE N. 752 DEL 12/12/2019

Settore:

Unità Proponente: GESTIONE VALORIZZAZIONE "SAN DOMENICO"

**OGGETTO: CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" (ART. 183, COMMI 1-14, D.LGS. 50/2016) CUP C29D17000700005- CIG 78600037A9- PROVVEDIMENTO DI AMMISSIONE DEI CONCORRENTI**

#### IL DIRIGENTE DEL SETTORE

VISTO il decreto del Sindaco n. 27 del 09/10/2019 con il quale il sottoscritto è stato conferito l'incarico Dirigenziale dell'Unità di Progetto gestione dell'Accordo di Valorizzazione del San Domenico;

VISTA la deliberazione del Consiglio Comunale n. 67 del 20/12/2018, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione 2019-2021, esecutiva ai sensi di legge;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 200 del 21/12/2018, con la quale è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2019-2021;

Dato atto che:

- il San Domenico è stato acquisito gratuitamente dal Comune e dalla Regione Toscana in virtù di uno specifico Accordo di Valorizzazione che prevede ingenti e complessi interventi per la riqualificazione, la salvaguardia e la tutela ed una valorizzazione con finalità culturali del bene;

- con determinazione n. 237 del 10.04.2019, è stato dato avvio alla procedura aperta per l'affidamento, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, della concessione in project financing, ai sensi dell'art. 183, commi 1-14, D.Lgs. 50/2016, del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare denominato "San Domenico";

Dato atto che con determinazione n. 821 del 24.11.2017 (confermata con nota inviata tramite pec prot. 5111 del 08.03.2019), alla luce delle numerose procedure di gara in corso a carico della centrale di Committenza, il responsabile del Servizio Associato Appalti Valdelsa del Comune capofila Colle di V. d'Elsa, ha delegato al Dr. Valerio Bartoloni del

Comune di San Gimignano, Dirigente dell'Unità di progetto Gestione dell'Accordo di valorizzazione dell'ex convento ed ex carcere di San Domenico, la funzione di Responsabile del procedimento di gara per l'affidamento della concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare San Domenico, prevista all'art. 13 del Regolamento del Servizio Associato Appalti Valdelsa;

Dato atto che, con medesima determinazione, sono stati approvati quali documenti di gara:

- il "Progetto Preliminare per il risanamento e la valorizzazione del complesso di San Domenico" composto dagli elaborati elencato nella Deliberazione G.C. n. 210 del 15.12.2017;
- la matrice dei rischi approvata con Deliberazione G.C. n. 46 del 26.03.2019;
- il bando di gara;
- il disciplinare di gara e la relativa modulistica;

Dato atto che il termine ultimo per la presentazione delle offerte, così come indicato nel bando è stato fissato nel giorno 31 ottobre 2019 alle ore 18.00;

Dato atto che:

- con decreto dirigenziale n. 5 del 26.05.2017 è stato nominato R.U.P. dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del complesso di San Domenico il Dirigente del Settore Lavori Pubblici e Servizi per il Territorio, Arch. Alberto Sardelli;
- a seguito di trasferimento dell'Arch. Alberto Sardelli presso il Comune di Castellina in Chianti a far data dal giorno 1.06.2019, con contestuale comando temporaneo presso questo Ente finì al 31.10.2019 si è dovuto procedere alla sostituzione dell'Arch. Alberto Sardelli nel ruolo di RUP dei lavori in oggetto;
- con decreto dirigenziale n. 36 del 29.11.2019, l'Ing. Valentina Perrone, Dirigente del Settore lavori Pubblici e Servizi per il territorio (incarico, conferito con decreto sindacale n. 34 del 14.01.2019, con decorrenza dal 18.10.2019) è stata nominata Responsabile Unico del Procedimento dei lavori per il risanamento e la valorizzazione del complesso immobiliare denominato ex convento ed ex carcere di San Domenico;

Dato atto che entro il termine di presentazione delle offerte sopraindicato risulta pervenuta una sola offerta con prot. n. 23677 del 30.10.2019 presentata dal seguente operatore economico:

Costituendo R.T.I.:

OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005

OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489

SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269

RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250;

Dato atto che il RUP, come risulta dai verbali di gara n. 1 e 2 del 04.12.2019 e n. 3 del 11.12.2019, allegato A) al presente atto, ha proceduto alle attività preliminari di valutazione ed ammissione dei concorrenti;

Considerato che, a seguito dell'esame della documentazione amministrativa presentata, l'offerta del suddetto concorrente risulta ammessa alla successiva fase di gara;

DETERMINA

1.di prendere atto dei verbali di gara n. 1 e 2 del 04.12.2019 e n. 3 del 11.12.2019 relativi alle attività preliminari di valutazione ed ammissione dei concorrenti allegato A) al presente atto;

2.di disporre l'ammissione alla successiva fase della procedura di gara dell'offerta presentata dall'operatore economico

Costituendo R.T.I.:

OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005

OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489

SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269

RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250;

3.di attestare, ai sensi dell'art. 147-bis del D.Lgs n. 267/2000, che il presente atto rispetta gli obblighi di regolarità e correttezza dell'azione amministrativa.

IL DIRIGENTE  
BARTOLONI VALERIO  
(Sottoscritto digitalmente ai sensi  
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)

**Oggetto: CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO"(ART. 183, commi 1-14, D.LGS. 50/2016) CUP C29D17000700005 - CIG 78600037A9**

**VERBALE N. 1 DELLE ATTIVITA' PRELIMINARI DI VALUTAZIONE  
ED AMMISSIONE DEI CONCORRENTI**

Il giorno 4 dicembre 2019, presso la "Sala Ardinghelli" del Comune di San Gimignano è presente il Responsabile unico del procedimento di gara (nel prosieguo, RUP) Dr. Valerio Bartoloni, assistito dalla dipendente Dott.ssa Teresa Niccoli che provvede alla redazione del verbale, per svolgere la seduta pubblica relativa alla procedura di cui in oggetto allo scopo della valutazione ed ammissione delle offerte pervenute.

**Premesso che:**

- a) con determina a contrarre n. 237 del 10.04.2019, è stata indetta la "Procedura di gara per la concessione in project financing del risamento e della valorizzazione del complesso immobiliare "San Domenico"(art. 183, commi 1-14, d.lgs. 50/2016)" CUP C29D17000700005 - CIG 78600037A9 e contestualmente è stata approvata la relativa documentazione di gara;
- b) il termine di ricezione delle offerte è stato fissato per le ore 18 del 31.10.2019;
- c) la data della seduta pubblica è stata comunicata, come previsto dal disciplinare di gara, tramite il sito internet del Comune di San Gimignano.

**Tutto ciò premesso:**

il RUP alle ore 12:00 dichiara aperta la seduta pubblica dando atto che entro il termine stabilito (31 ottobre 2019 alle ore 18.00) e con i modi prescritti è stata prodotta una sola offerta, pervenuta il giorno 30.10.2019 prot. n.23677, da parte del seguente operatore economico:

Costituendo R.T.I.

OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005

OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489

SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269

RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250

Prima di procedere alle operazioni di gara, il RUP attesta che il plico di offerta pervenuto è stato riposto, subito dopo la consegna e la registrazione al protocollo, in armadio chiuso a chiave dell'Ufficio Segreteria, le cui chiavi sono conservate dal RUP Dott. Valerio Bartoloni; detto plico è stato quindi tratto da detto armadio dallo stesso Responsabile che ne ha garantito l'integrità sino ad ora.

Si precisa che il RUP procederà all'esame formale del plico pervenuto, all'apertura del medesimo, al controllo dell'integrità delle buste, all'apertura delle busta A "documentazione amministrativa" e alla valutazione dell'ammissibilità del concorrente.

Si procede quindi all'esame dell'unico plico pervenuto.

Il plico è integro e correttamente sigillato ed i requisiti esterni sono conformi alle disposizioni del disciplinare di gara. All'interno sono presenti la busta "A" (documentazione amministrativa), la busta "B" (offerta tecnica-gestionale) nonché la busta "C" (offerta economica-temporale), sigillate correttamente e munite dei requisiti esterni secondo quanto prescritto dal disciplinare di gara.

Alle ore 12.05 si presenta per assistere alla seduta il Dott. Andrea Tanzini (CI AV9135550) in rappresentanza di Opera San Gimignano srl, come da atto di delega, conservato in atti, rilasciato in data 02.12.2019 dal legale rappresentante Daniele Petrucci.

Si procede quindi all'apertura della busta "A", alla verifica formale della presenza di tutti i documenti richiesti e alla lettura della documentazione in essa contenuta.

A conclusione di tale attività, il Rup dichiara che, da una prima analisi, la documentazione amministrativa presentata risulta essere completa e corretta, tuttavia in considerazione della complessità dei documenti e delle dichiarazioni relative a tutti i componenti del RTI, provvederà ad effettuare una ulteriore verifica puntuale e di dettaglio riservandosi di adire il soccorso istruttorio per colmare eventuali carenze formali.

Il RUP comunica:

- che la data della successiva seduta pubblica verrà comunicata tramite il sito del Comune di San Gimignano, così come previsto dal disciplinare di gara;
- che il plico dell'offerta, con tutta la documentazione di gara, verrà conservato in un armadio chiuso a chiave presso l'Ufficio Segreteria.

Alle ore 13.15 il RUP chiude la seduta pubblica.

Letto, approvato e sottoscritto.

Valerio Bartoloni- Responsabile Unico del Procedimento di Gara

Teresa Niccoli- Segretario verbalizzante

*Teresa Niccoli*

*Valerio Bartoloni*

**Oggetto: CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO" (ART. 183, commi 1-14, D.LGS. 50/2016) CUP C29D17000700005 - CIG 78600037A9**

**VERBALE N. 2 DELLE ATTIVITA' PRELIMINARI DI VALUTAZIONE  
ED AMMISSIONE DEI CONCORRENTI**

Il giorno 4 dicembre 2019, presso la "Sala Ardinghelli" del Comune di San Gimignano è presente il Responsabile unico del procedimento di gara (nel prosieguo, RUP) Dr. Valerio Bartoloni, assistito dalla dipendente Dott.ssa Teresa Niccoli che provvede alla redazione del verbale, per svolgere la seduta riservata relativa alla procedura di cui in oggetto allo scopo della valutazione ed ammissione delle offerte pervenute.

**Premesso che:**

durante la prima seduta pubblica svolta in data odierna alle ore 12, il RUP:

-ha dato atto che, nei termini previsti dal disciplinare di gara è pervenuta una sola offerta presentata dal seguente operatore economico:

Costituendo R.T.I.

OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005

OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489

SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269

RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250

-ha proceduto con esito positivo all'esame formale del plico pervenuto, all'apertura del medesimo, al controllo dell'integrità delle buste, all'apertura delle busta A "documentazione amministrativa";

-ha rilevato che, da una prima analisi, la documentazione amministrativa presentata risultava essere completa e corretta, riservandosi, in considerazione della complessità dei documenti e delle dichiarazioni relative a tutti i componenti del RTI costituendo, di provvedere ad effettuare una ulteriore verifica puntuale e di dettaglio e di adire il soccorso istruttorio per colmare eventuali carenze formali;

**Tutto ciò premesso:**

il RUP alle ore 14:00 dichiara aperta la seduta riservata.

Il RUP, da un esame più puntuale di tutta la documentazione amministrativa:

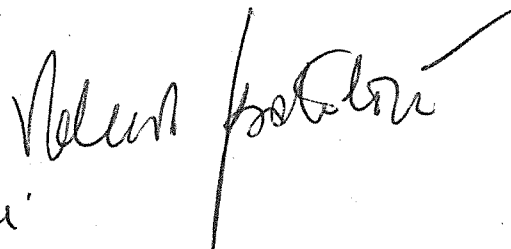
- rileva la mancanza di alcune pagine nell'atto costitutivo dell'RTP Paolieri;

-stabilisce di adire l'istituto del soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83 comma 9 del D.Lgs. 50/2016, chiedendo al concorrente, tramite pec di produrre copia completa del suddetto atto al fine di verificare la corretta costituzione del raggruppamento e la suddivisione delle prestazioni tra i professionisti.

Il RUP alle ore 15:00 dichiara chiusa la seduta riservata.

Letto, approvato e sottoscritto.

Valerio Bartoloni- Responsabile Unico del Procedimento di Gara



Teresa Niccoli- Segretario verbalizzante



**Oggetto: CONCESSIONE IN PROJECT FINANCING DEL RISANAMENTO E DELLA VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE "SAN DOMENICO"(ART. 183, commi 1-14, D.LGS. 50/2016) CUP C29D17000700005 - CIG 78600037A9**

**VERBALE N. 3 DELLE ATTIVITA' PRELIMINARI DI VALUTAZIONE  
ED AMMISSIONE DEI CONCORRENTI**

Il giorno 11 dicembre 2019, presso la "Sala Ardinghelli" del Comune di San Gimignano, è presente il Responsabile unico del procedimento di gara (nel prosieguo, RUP) Dr. Valerio Bartoloni, assistito dalla dipendente Dott.ssa Teresa Niccoli che provvede alla redazione del verbale, per svolgere la seconda seduta pubblica relativa alla procedura di cui in oggetto allo scopo della valutazione ed ammissione delle offerte pervenute

**Premesso che:**

- a) con determina a contrarre n. 237 del 10.04.2019, è stata indetta la "Procedura di gara per la concessione in project financing del risanamento e della valorizzazione del complesso immobiliare "San Domenico"(art. 183, commi 1-14, d.lgs. 50/2016)" CUP C29D17000700005 - CIG 78600037A9 e contestualmente è stata approvata la relativa documentazione di gara;
- b) il termine di ricezione delle offerte è stato fissato per le ore 18 del 31.10.2019;
- c) la data della seduta pubblica è stata comunicata, come previsto dal disciplinare, tramite il sito internet del Comune di San Gimignano;
- d) la prima seduta pubblica di valutazione ed ammissione dei concorrenti si è tenuta il 04.12.2019;
- e) durante la suddetta seduta il RUP:
  - ha dato atto che, nei termini previsti dal disciplinare di gara, è prevenuta una sola offerta presentata dal seguente operatore economico:  
Costituendo R.T.I.  
OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005  
OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489  
SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269  
RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250
  - ha proceduto con esito positivo all'esame formale del plico pervenuto, all'apertura del medesimo, al controllo dell'integrità delle buste, all'apertura delle busta A "documentazione amministrativa";
  - ha rilevato che, da una prima analisi, la documentazione amministrativa presentata risultava essere completa e corretta, riservandosi, in considerazione della complessità dei documenti e delle dichiarazioni relative a tutti i componenti del RTI costituendo, di provvedere ad effettuare una ulteriore verifica puntuale e di dettaglio e di adire il soccorso istruttorio per colmare eventuali carenze formali;
- f) durante la seduta riservata tenutasi il giorno 4 dicembre alle ore 13.30 il RUP, da un esame più puntuale di tutta la documentazione amministrativa, ha rilevato la mancanza di alcune pagine nell'atto costitutivo dell'RTP Paolieri e stabilito di adire l'istituto del soccorso istruttorio, ai sensi dell'art. 83 comma 9 del D.Lgs. 50/2016, chiedendo al concorrente, tramite pec, di produrre copia completa del suddetto atto al fine di verificare la corretta costituzione del raggruppamento e la suddivisione delle prestazioni tra i professionisti.

**Tutto ciò premesso:**

Il RUP alle ore 12:30 dichiara aperta la seduta pubblica.

Si presenta per assistere alla seduta il Dott. Andrea Tanzini (CI AV9135550) in rappresentanza di Opera San Gimignano srl, come da atto di delega, conservato in atti, rilasciato in data 02.12.2019 dal legale rappresentante Daniele Petrucci.

Dato atto che:

- con pec prot. n. 26706 del 05.12.2019 si è proceduto a richiedere al concorrente, ai sensi dell'art. 83, comma 9, del D.Lgs. 50/2016, di produrre copia completa dell'atto costitutivo dell'RTP Paolieri al fine di verificare la corretta costituzione del raggruppamento e la suddivisione delle prestazioni tra i professionisti;
- con pec prot. n. 26764 del 05.12.2019 il concorrente ha inviato quanto richiesto.

Il RUP prende atto della documentazione integrativa pervenuta verificandone con esito positivo la regolarità.

Il RUP, rilevato che la documentazione amministrativa presentata dal concorrente risulta completa, corretta e priva di irregolarità, dichiara ammessa alla successiva fase di gara l'offerta presentata dal concorrente: Costituendo R.T.I.:

OPERA SAN GIMIGNANO SRL CF 15039891005

OPERA LABORATORI FIORENTINI SPA CF 01643350489

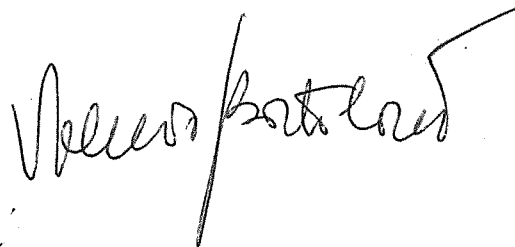
SETTEN GENESIO SPA CF 00705200269

RTP PAOLIERI CF PLRMCG76A25E6250

Alle ore 12.35 il RUP chiude la seduta.

Letto, approvato e sottoscritto

Valerio Bartoloni- Responsabile Unico del Procedimento di Gara



Teresa Niccoli- Segretario verbalizzante

