



COPIA CONFORME  
ALL'ORIGINALE

**PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA**  
**Denominata "Libero Consorzio Comunale" (L.R. n.8/2014)**  
**VI DIREZIONE**  
**Sevizi Tecnici Generali della Provincia**

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** Procedura negoziata ristretta a seguito di manifestazione d'interesse per l'affidamento ad Agenzia immobiliare dell'appalto della vendita di beni immobili di proprietà provinciale siti in Messina e Provincia.

**VERBALE DI GARA**

L'anno Duemilaquindici, il giorno Venti del mese di Gennaio alle ore 9,30 presso la VI Direzione – Servizi Tecnici Generali della Provincia - della Provincia Regionale di Messina, denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n.8/2014, sono presenti i sigg.:

- Arch. Vincenzo GITTO, Dirigente della VI Direzione – Servizi Tecnici Generali della Provincia - nella qualità di Presidente di gara;
- Dott.ssa Piera MUSCARA' - nella qualità di verbalizzante;
- Geom. Gaetano ANTONAZZO, Dott. Antonino PALAZZOLO, Ing. Carmelo BATTAGLIA, Arch. Ermanno COSTANZO, nella qualità di Componenti della Commissione di gara
- Dott.ssa Maria GUGLIANDOLO ed il Geom. Antonino CORDARO - nella qualità di testimoni noti ed idonei ai sensi di legge.

I componenti della Commissione di gara dichiarano di aver "Preso visione del Codice di Comportamento" e che per gli stessi non sussiste il "conflitto di interessi" di cui alla L. 190 del 6/11/12;

**PREMESSO:**

- che con pubblico avviso esplorativo di manifestazione di interesse del 29 maggio 2014, regolarmente pubblicato nei modi di legge, è stato avviato l'iter per l'affidamento del servizio in oggetto;
- che il suddetto avviso aveva scadenza alle ore 12,00 del 30 giugno 2014;
- che entro i predetti termini n. 8 agenzie immobiliari hanno fatto pervenire la propria manifestazione di interesse a partecipare alla procedura negoziata ristretta per l'affidamento dell'appalto della vendita di beni immobili di proprietà provinciale siti in Messina e Provincia;
- che con determinazione dirigenziale n. 1154 del 13 novembre 2014 è stato approvato il verbale di gara del 9 luglio 2014, pubblicato all'Albo pretorio dell'Ente dal 14 luglio 2014 al 16 luglio 2014, con cui sono stati ammessi alla procedura negoziata n. 6 agenzie immobiliari delle n. 8 che avevano manifestato interesse per l'affidamento del servizio di vendita di cui sopra;
- che con la medesima determinazione dirigenziale n. 1154/2014 è stato altresì approvato lo schema di lettera invito alla procedura negoziata ristretta prevista dal bando pubblico;

-che il suddetto invito è stato regolarmente notificato alle n. 6 agenzie immobiliari ammesse alla procedura negoziata ristretta a seguito della manifestazione di interesse suddetta;

-che con determinazione n. 1535 del 30/12/2014 il Dirigente dell'Ente ha nominato per far parte della Commissione di gara per l'affidamento ad Agenzia immobiliare dell'appalto della vendita di beni immobili di proprietà provinciale siti in Messina e Provincia i seguenti componenti:

- Arch. Vincenzo GITTO, Dirigente della VI Direzione – Servizi Tecnici Generali della Provincia - nella qualità di presidente di gara;
- Dott.ssa Piera MUSCARA' - nella qualità di verbalizzante - senza poteri di voto ;
- Geom. Gaetano ANTONAZZO, Dott. Antonino PALAZZOLO, Ing. Carmelo BATTAGLIA, Arch. Ermanno COSTANZO, nella qualità di componenti - con poteri di voto della Commissione di gara;

-che è stato fissato il termine di scadenza della presentazione dell'offerta alle ore 12,00 del 18 dicembre 2014;

-che entro il termine specificato nella lettera d'invito, delle ore 12,00 del 18.12.2014, sono pervenuti i plichi di 5 agenzie immobiliari e precisamente delle seguenti Ditte:

- 1) alle ore 8,48 del 15/12/2014 con prot. in entrata n. 2500 la Ditta "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO' " con sede in Terme Vigliatore (Me) Via Maceo 26 - P.I.: 02797360837;
- 2) alle ore 11,51 del 16/12/2014 con prot. in entrata n. 2513 la Ditta "GIBIMEDIA" S.r.l. con sede in Milano (Mi) Corso Lodi 5 - P.I.: 05901030964;
- 3) alle ore 9,45 del 17/12/2014 con prot. in entrata n. 2517 la Ditta "ITALIMPRESE" S.r.l. con sede in Milano (Mi) Via San Barnaba 20 - P.I.: 05180230962;
- 4) alle ore 9,28 del 18/12/2014 con prot. in entrata n. 2533 la Ditta "INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3" S.r.l. con sede in Messina - Via Consolare Pompea 979 - Vill. Pace - P.I.: 02606520837;
- 5) alle ore 11,43 del 18/12/2014 con prot. in entrata n. 2539 la Ditta "GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY" S.p.A. con sede in Milano Via B. Quaranta , 40 - P.I.:00815040159;

-che il Presidente di gara, unitamente alla Commissione, ha constatato la regolarità dei plichi pervenuti e dopo averli numerati progressivamente in ordine cronologico, passa all'esame della documentazione richiesta dal bando.

Viene esaminata il plico del concorrente "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO' " con sede in Terme Vigliatore (Me) Via Maceo 26 - P.I.: 02797360837 che non ha delegato alcun soggetto ad assistere alle operazioni di gara.

Dopo l'esame della documentazione contenuta nella busta "A", la Commissione ammette il Concorrente alla successiva fase della procedura di gara.

Viene quindi esaminato il plico del concorrente "GIBIMEDIA" S.r.l. con sede in Milano (Mi) Corso Lodi 5 - P.I.: 05901030964 che non ha delegato alcun soggetto ad assistere alle operazioni di gara.

Dopo l'esame della documentazione contenuta nella busta "A", la Commissione ammette il Concorrente alla successiva fase della procedura di gara.

Si passa all'esame del plico del concorrente "ITALIMPRESE" S.r.l. con sede in Milano (Mi) Via San Barnaba 20 - P.I.: 05180230962 che non ha delegato alcun soggetto ad assistere alle operazioni di gara.

Dopo l'esame della documentazione contenuta nella busta "A", la Commissione ammette il Concorrente alla successiva fase della procedura di gara.



Viene quindi esaminato il plico del concorrente **“INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3” S.r.l. con sede in Messina - Via Consolare Pompea 979 - Vill. Pace - P.I.: 02606520837** che non ha delegato alcun soggetto ad assistere alle operazioni di gara.

Dopo l'esame della documentazione contenuta nella busta “A”, la Commissione ammette il Concorrente alla successiva fase della procedura di gara.

Si passa all'esame del plico del concorrente **“GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY” S.p.A. con sede in Milano Via B. Quaranta , 40 - P.I.:00815040159** che non ha delegato alcun soggetto ad assistere alle operazioni di gara.

Dopo l'esame della documentazione contenuta nella busta “A”, la Commissione ammette il Concorrente alla successiva fase della procedura di gara.

Alla luce di quanto sopra, alle ore 11,00 il Presidente dà atto che sono state completate le operazioni riguardanti l'esame del contenuto delle buste “A” dei plichi aperti e che sono state dichiarate tutte idonee per l'ammissione alla fase successiva della procedura di gara, pertanto si procede alla seduta riservata per l'attribuzione dei punteggi di cui all' **“offerta tecnica” (plico “B”)** presentato dai concorrenti partecipanti.

Preliminarmente, la Commissione di gara prende visione di quanto previsto nel bando di gara in relazione alle modalità di valutazione della documentazione contenuta nelle buste **“B” (offerta tecnica)** presentate dai concorrenti ammessi alla procedura.

La Commissione applicherà il punteggio da attribuire ad ogni concorrente valutando le varie voci dell'offerta tecnica previste nel bando di gara, alla voce **“Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale”** redatto trattando i 7 punti soggetti a valutazione:

1. Modalità di comunicazione e mezzi utilizzati al fine di vendere gli immobili;
2. Disponibilità a redigere, a propria cura e spese, nell'ambito del servizio di vendita degli immobili, laddove necessita, in relazione alla tipologia, l'attestato di Certificazione Energetica contenente l'indice di Prestazione Energetica dell'edificio secondo l'art. 13 del D. Lgs. n. 28 del marzo 2011 e ss.mm. ed ii. ;
3. Disponibilità ad eseguire, laddove necessita, aggiornamenti catastali ed attestazioni necessarie per la vendita degli immobili, certificazione di destinazione urbanistica ed eventuali ulteriori documenti richiesti dalla norma;
4. Cronoprogramma degli interventi che l'Agenzia concorrente dispiegherà nel tempo max di mesi 6 (sei) a far data dal contratto d'appalto. Il cronoprogramma dovrà essere collegato ad un esauriente piano operativo;
5. Servizi aggiuntivi, a discrezione dell'agenzia partecipante, che possono essere utili per l'Ente ai fini nella presente procedura di gara;
6. Valutazione da parte dell'agenzia immobiliare, in base ad indagini di mercato, per rapportare i valori per le future vendite, in relazione ai valori già approvati mediante delibera del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Provinciale n. 36 del 13 febbraio 2014 riportati nel prospetto degli immobili posti in vendita che, opportunamente compilato dal concorrente nella parte dei valori che si intendono proporre per la vendita, che deve essere inserito nel plico unitamente alla documentazione del progetto di valorizzazione degli immobili provinciali di cui sopra;



7. Dichiarazione di disponibilità da parte dell'Agenzia immobiliare a fornire all'Ente perizie giurate, a propria cura e spese, sul valore degli immobili posti in vendita, al fine di consentire l'aggiornamento del Patrimonio dell'Amministrazione.

**Ad ogni punto trattato** verrà assegnato un punteggio che varia da **1 a 10** per un totale, quindi, di **massimo 70 punti da sommare al massimo 30 punti attribuibili all'offerta economica.**

Alla luce di quanto previsto dal bando, la Commissione stabilisce di assegnare all'interno delle singole voci di progetto una votazione per ogni fattispecie che concorre al progetto ove sia rapportabile tra le offerte ammesse rispetto a quanto espressamente previsto dal bando o, se l'attività prospettata nell'offerta presentata dalla partecipante non è esprimibile in termine di rapporto, verrà presa in considerazione la documentazione allegata al progetto presentato assegnando i punti in relazione ai documenti comprovanti quanto dagli stessi dichiarato.

Tale determinazione verrà utilizzata per tutte le voci che concorrono a formare i 7 punti del **"Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale"**.

Si passa, quindi, alla lettura dei progetti di cui sopra presentati dalle ditte ammesse confrontando, voce per voce, laddove esistente, con quanto richiesto dal bando di gara approvato.

Con il procedimento di cui sopra si attribuiscono i punteggi per tutte le voci che concorrono al **"Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale"** da parte di ogni componente la Commissione.

**Raccolti i punteggi assegnati viene fatta la sommatoria di ogni voce che concorre all'assegnazione del punteggio che viene successivamente mediato in relazione al numero dei componenti la Commissione di gara.**

Alla luce di quanto sopra, alle ore 12,30, il Presidente di gara da atto che sono state completate le operazioni riguardanti l'esame del contenuto delle **buste "B" "Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale"** dei plichi dei concorrenti ammessi alla procedura di gara con l'attribuzione dei relativi punteggi e, a mezzo del Segretario Verbalizzante, fa comunicare ai Concorrenti ammessi che alle ore 13,00 si procederà all'apertura **della busta contenente l' "offerta economica"**, previa lettura, in seduta pubblica, dei punteggi assegnati ai Concorrenti partecipanti alla selezione.

Alle ore 13,00 il Presidente di gara, in seduta pubblica, da lettura dei punteggi rispettivamente assegnati in relazione all'offerta **"Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale"** che di seguito vengono riportati:

- 1) "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO' " che ottiene punti 53,20/70 (cinquantatre e centesimi venti su settanta);
- 2) "GIBIMEDIA" S.r.l. che ottiene punti 50,60/70 (cinquanta e centesimi sessanta su settanta);
- 3) "ITALIMPRESE" S.r.l. che ottiene punti 53,80/70 (cinquantatre e centesimi ottanta su settanta);
- 4) "INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3" S.r.l. che ottiene punti 45,60/70 (quarantacinque e centesimi sessanta su settanta) ;
- 5) "GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY" S.p.A. che ottiene punti 54,40/70 (cinquantaquattro e centesimi quaranta su settanta);

Effettuata la suddetta comunicazione



In seduta pubblica, vengono aperte le buste contenenti l' "offerta economica" presentata dalle Ditte Concorrenti che vengono di seguito riportate:

- 1) "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO' " che offre il ribasso del 2,98% (due e centesimi novantotto per cento) di cui 1,49% (uno e centesimi quarantanove per cento) al venditore ed 1,49% (uno e centesimi quarantanove per cento) all'acquirente ;
- 2) "GIBIMEDIA" S.r.l. che offre il ribasso del 1,988% (uno e millesimi novecentoottantotto per cento) di cui lo 0,80% (zero e centesimi ottanta per cento) al venditore ed l'1,188% (uno e millesimi centodiciotto per cento) all'acquirente;
- 3) "ITALIMPRESE" S.r.l. che offre il ribasso del 36,69% (trentasei e centesimi sessantanove per cento) di cui il 10,00% (dieci per cento) al venditore ed il 26,69% (ventisei e centesimi sessantanove per cento) all'acquirente;
- 4) "INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3" S.r.l. che offre il ribasso del 3,00% (tre per cento) di cui l'1,50% (uno e centesimi cinquanta per cento) al venditore ed l'1,50% (uno e centesimi cinquanta per cento) all'acquirente;
- 5) "GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY" S.p.A. che offre il ribasso del 4,00% (quattro per cento) di cui il 2,00% (due per cento) al venditore ed il 2,00% (due per cento) all'acquirente;

Si passa, quindi, all'applicazione del metodo richiamato nel bando di gara, per cui verrà assegnato il punteggio massimo di 30 (trenta) punti al concorrente che avrà formulato la migliore proposta economica complessiva.

L'attribuzione del punteggio ai restanti concorrenti avverrà in modo proporzionale secondo l'applicazione della presente formula:

$$P = \frac{\text{Offerta in esame}}{\text{Offerta M}} \times 30$$

dove:

*P* = punteggio da attribuire

*Offerta in esame* = proposta economica offerta in esame

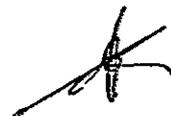
*Offerta M* = migliore proposta economica offerta

*x* = moltiplicazione

*30* = punteggio massimo attribuibile

Alla luce delle offerte presentate, applicando il metodo di cui sopra, si ottengono i seguenti punteggi da sommarsi ai punteggi ottenuti in relazione all'offerta "Progetto di valorizzazione degli immobili di proprietà provinciale" :

- 1) "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO' " che ottiene punti 2,44/30 ( due e centesimi quarantaquattro su trenta);
- 2) "GIBIMEDIA" S.r.l. che ottiene punti 1,63/30 ( uno e centesimi sessantatre su trenta);
- 3) "ITALIMPRESE" S.r.l. che ottiene punti 30/30 ( trenta su trenta);
- 4) "INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3" S.r.l. che ottiene punti 2,45/30 ( due e centesimi quarantacinquesu trenta);



5) "GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY" S.p.A. che ottiene punti 3,27/30 (tre e centesimi ventisette su trenta);

Sommando le risultanze del presente punteggio a quello conseguito precedentemente, i concorrenti ottengono i seguenti punteggi:

1) "FUTURA ITALIA di Sebastiano ALIQUO" che ottiene punti 55,64/100 (diconsi punti cinquantacinque e centesimi sessantaquattro su cento, di cui punti cinquantatre e centesimi venti per offerta tecnica e punti due e centesimi quarantaquattro per l'offerta economica);

2) "GIBIMEDIA" S.r.l. che ottiene punti 52,23/100 (diconsi punti cinquantadue e centesimiventitre su cento di cui punti cinquanta e centesimi sessanta per l'offerta tecnica e punti uno e centesimi sessantatre per l'offerta economica);

3) "ITALIMPRESE" S.r.l. che ottiene punti 83,8/100 (diconsi punti ottantatre e centesimi ottanta su cento, di cui punti cinquantatre e centesimi ottanta per offerta tecnica e punti trenta per l'offerta economica);

4) "INTERMEDIAZIONE E CONSULENZA MESSINA 3" S.r.l. che ottiene punti 48,05/100 (diconsi punti quarantotto e centesimi cinque su cento, di cui punti quarantacinque e centesimi sessanta per offerta tecnica e punti due centesimi quarantacinque per l'offerta economica);

5) "GABETTI PROPERTY SOLUTIONS AGENCY" S.p.A. che ottiene punti 54,67/100 (diconsi punti cinquantaquattro e centesimi sessantasette su cento, di cui punti cinquantaquattro e centesimi quanta per offerta tecnica e punti tre e centesimi ventisette per l'offerta economica);

### TUTTO CIO' PREMESSO

Alla luce di quanto sopra, alle ore 13,20 si dato atto che sono state completate le operazioni riguardanti l'esame del contenuto delle buste relative alle varie tipologie di offerte - tecnica ed economica - e l'arch. Vincenzo GITTO, nella qualità di Presidente di gara, da lettura delle risultanze della stessa.

Poiché l'offerta economica della Ditta "ITALIMPRESE" S.r.l. con sede in Milano (Mi) Via San Barnaba 20 - P.I.: 05180230962 risulta discostarsi dalla media delle offerte ammesse, è necessario richiedere alla suddetta concorrente le giustificazioni sul prezzo offerto, ai sensi degli artt. 86, 87 e 88 del D. Lgs. 163/2006.

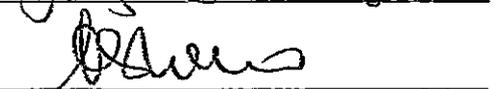
Il Presidente di gara, al fine di definire la procedura di selezione, rinvia le successive operazioni di gara alla data dell' 11/02/2015 e da mandato al Segretario Verbalizzante di comunicare, alle Ditte ammesse alla presente fase di selezione, la data di riapertura del seggio di gara per la chiusura del procedimento di aggiudicazione provvisoria, avendo acquisito i chiesti chiarimenti .

Il presente verbale è stato chiuso alle ore 13,30.

### I TESTIMONI

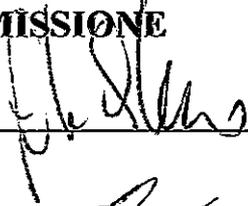
Dott.ssa Maria GUGLIANDOLO

Geom. Antonino CORDARO


**LA COMMISSIONE**

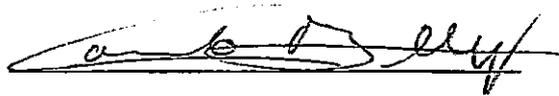
**Geom. Gaetano ANTONAZZO**

  
\_\_\_\_\_

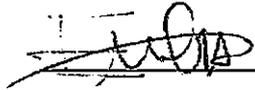
**Dott. Antonino PALAZZOLO**

  
\_\_\_\_\_

**Ing. Carmelo BATTAGLIA**

  
\_\_\_\_\_

**Arch. Ermanno COSTANZO**

  
\_\_\_\_\_

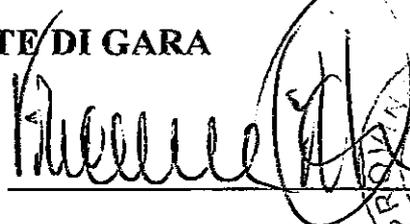
**IL VERBALIZZANTE**

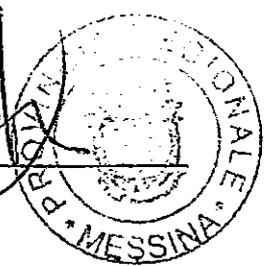
**Dott.ssa Piera MUSCARA'**

  
\_\_\_\_\_

**IL PRESIDENTE DI GARA**

**Arch. Vincenzo GITTO**

  
\_\_\_\_\_





# PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Denominata "Libero Consorzio Comunale" (L.R. n.8/2014)

VI DIREZIONE

"Servizi Tecnici Generali della Provincia"

\*\*\*\*\*

**OGGETTO:** Procedura negoziata ristretta a seguito di manifestazione d'interesse per l'affidamento ad Agenzia immobiliare dell'appalto della vendita di beni immobili di proprietà provinciale siti in Messina e Provincia.

**CIG.: 5991088238**

## RIAPERTURA VERBALE DI GARA

L'anno Duemilaquindici, il giorno Undici del mese di Febbraio alle ore 11,00 presso la VI Direzione "Servizi Tecnici Generali della Provincia", di questa Provincia Regionale, denominata "Libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n.8/2014, sono presenti i sigg.:

- Arch. Vincenzo GITTO, Dirigente della VI Direzione - Servizi Tecnici Generali della Provincia - nella qualità di presidente di gara;
- Dott.ssa Piera MUSCARA' - nella qualità di verbalizzante;
- Geom. Gaetano ANTONAZZO, Dott. Antonino PALAZZOLO, Ing. Carmelo BATTAGLIA, Arch. Ermanno COSTANZO, nella qualità di componenti della Commissione di gara
- Dott.ssa Maria GUGLIANDOLO ed il Geom. Antonino CORDARO - nella qualità di testimoni noti ed idonei ai sensi di legge.

I componenti della Commissione di gara dichiarano di aver "Preso visione del Codice di Comportamento" e che per gli stessi non sussiste il "conflitto di interessi" di cui alla L. 190 del 6/11/12;

### PREMESSO

**CHE** in data 20 Gennaio c.a. è stata esperita la gara di cui sopra;

**CHE** l'aggiudicataria provvisoria della stessa è risultata essere la Ditta "ITALIMPRESE" S.r.l., con sede in Via San Barnaba 20 - 20122 Milano, P.I.: 05180230962;

**CHE** in data 28 gennaio 2015 sono state richieste all'impresa suddetta giustificazioni sul prezzo offerto, a mezzo PEC, prot. n. 0002973/15;

**CHE** la stessa Ditta ha fatto pervenire le giustificazioni richieste, tramite PEC, inviate in data 02/02/2015 giusto prot. n. 0003853/15 in data 03/02/2015;

**CHE**, con nota n. 0004635/15 del 09 febbraio 2015 è stata data comunicazione alle Ditte ammesse alla procedura di gara della riapertura in seduta riservata del verbale in oggetto per la giornata dell'11 febbraio 2015 alle ore 10,00;

Si procede, pertanto, alla disamina delle giustificazioni presentate dalla Ditta "ITALIMPRESE" S.r.l. e in base all'esame degli elementi forniti.

La Commissione di gara, in seduta pubblica, ritiene nel suo complesso l'offerta presentata affidabile.

Nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 11 e 12 del Decr. Leg 163/06, il Presidente di gara aggiudica l'appalto di cui in oggetto alla Ditta "ITALIMPRESE" S.r.l., con sede in Via San Barnaba 20 - 20122 Milano, P.I.: 05180230962.

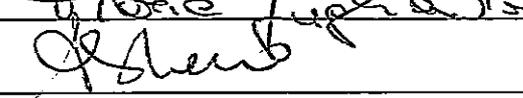
Il verbale viene chiuso alle ore 12,00.

#### I TESTIMONI

Dott.ssa Maria GUGLIANDOLO

  
\_\_\_\_\_

Geom. Antonino CORDARO

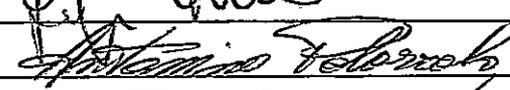
  
\_\_\_\_\_

#### LA COMMISSIONE

Geom. Gaetano ANTONAZZO

  
\_\_\_\_\_

Dott. Antonino PALAZZOLO

  
\_\_\_\_\_

Ing. Carmelo BATTAGLIA

  
\_\_\_\_\_

Arch. Ermanno COSTANZO

  
\_\_\_\_\_

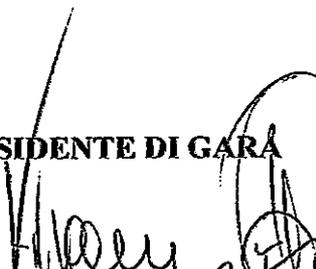
#### IL VERBALIZZANTE

Dott.ssa Piera MUSCARA'

  
\_\_\_\_\_

#### IL PRESIDENTE DI GARA

Arch. Vincenzo GITTO

  
\_\_\_\_\_

