

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

COMMISSIONE DI GARA PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE RELATIVE AL LOTTO 2- IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI) , DI CUI ALL' AVVISO PUBBLICO DEL 26.06.2015 CON SCADENZA IL 22.07.2015 PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA, -GIA' PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA – LIBERO CONSORZIO COMUNALE (D.D. N. 629 DEL 25.06.2015).

VERBALE N. 1 SEDUTA DEL 22.09.2015

L'anno duemilaquindici il giorno ventidue del mese di settembre, nei locali della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina, ivi siti in Via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici del medesimo Ente, si è riunita la Commissione di gara per la valutazione delle offerte relative al Lotto 2 – ex Hotel Riviera di Messina e locali commerciali- di cui all'avviso pubblico del 2.6.2015, con scadenza 22.7.2015, per la vendita di immobili di proprietà della Città Metropolitana di Messina, già Provincia Regionale di Messina-Libero Consorzio Comunale. La Commissione di gara, nominata con D.D. n. 886 del 06.08.2015, del Dirigente della VI Direzione, è stata convocata con nota prt. N. 1911/IV del 22.09.2015. Sono presenti:

1. Ing. Giuseppe Celi – Presidente, con potere di voto;
2. Ing. Giacomo Russo – Componente, con potere di voto;
3. Ing. Carmelo Battaglia - Componente, con potere di voto;
4. Geom. Antonino Miceli - Componente, con potere di voto;
5. Dott.ssa Piera Muscarà - Componente, con potere di voto;
6. Dott.ssa Eleonora Parisi – Segretario verbalizzante, senza potere di voto.

Alle ore 16,00 la Commissione si insedia.

Il Presidente, Ing. Giuseppe Celi, ricorda che, con avviso pubblicato il 26.6.2015, l'allora Provincia Regionale di Messina-Libero Consorzio Comunale, indiceva l'asta pubblica per la vendita di alcuni immobili di proprietà; che tale avviso conteneva l'elenco degli immobili posti in vendita, per i quali già erano state presentate offerte per il tramite della Italimpres s.r.l., società immobiliare, aggiudicataria del servizio di vendita (contratto n. 14297 Rep. del 19.05.2015); che la scadenza per la presentazione delle offerte veniva fissata al 22.07.2015; che tra gli immobili in vendita figuravano quelli del Lotto 2, ricomprendente l'immobile dell'ex Hotel Riviera di Messina e i locali commerciali ad esso annessi; che, soltanto per il Lotto 2, il Bando pubblico prevedeva, alla Sezione "Avvertenza", che *l'offerta presentata sarà oggetto di valutazione a punti con il criterio dell'offerta economicamente e quantitativamente più vantaggiosa per la Stazione appaltante, sulla base di elementi di valutazione e punteggi massimi ottenuti dalla somma del punteggio relativo all'offerta economica con quelli relativi al tempo di attuazione e alla mancanza di condizioni con particolare riferimento al cambio di destinazione d'uso*; che lo stesso Bando prevedeva un punteggio massimo di punti 100, attribuibile secondo parametri ivi meglio specificati e di cui, comunque, il Presidente dà lettura; che, relativamente al solo Lotto 2, erano pervenute, per il tramite della Italimpres s.r.l., prima della pubblicazione dell'Avviso del 26.6.2015, n. 5 offerte, distinte con lettere e numeri (1. Ditta A; 2.Ditta B; 3.Ditta C; 4.Ditta D; 5 Ditta E); che, entro la data del 22.7.2015, fissato nell'Avviso Pubblico, come termine ultimo per la presentazione delle offerte, pervenivano al Protocollo Generale dell'Ente, ulteriori due offerte, in buste sigillate, delle ditte:

- Immobiliare 4V s.r.l., corrente in Messina, Viale San Martino (la relativa busta reca il numero 3356 del 22.07.2015, ore 11,26);
- Edilab s.r.l. (la relativa busta reca il numero 3360 del 22.7.2015, ore 11,41).

Tanto premesso, la Commissione dà atto che l'importo a base d'asta soggetto al rialzo, è stato fissato in € **7.973.000,00 (Euro settemilioninovecentosettantremila e centesimi zero)** e che, in riferimento a quanto pervenuto per il tramite della Italimpres s.r.l., nell'Avviso Pubblico del 26.6.2015 sono contenute brevi

note esplicative delle singole offerte, il cui valore economico dovrà essere determinato dalla Commissione di gara. Si procede, intanto, a individuare le Imprese, le cui offerte sono pervenute per il tramite della Italimprese s.r.l.:

1. Ditta A: GIOSIR s.r.l. di Messina;
2. Ditta B: LA CAVA GROUP di Messina;
3. Ditta C: NUOVO PARNASO s.r.l. di Messina;
4. Ditta D: G.F.M. -Gioma Facility Management- di Messina;
5. Ditta E: I.G.C. s.r.l. di Messina.

La Commissione di gara procede all'esame delle offerte sopra indicate, rilevando, tuttavia, la difficoltà ad attribuire immediatamente ed oggettivamente a ciascuna di esse un controvalore economico. Del resto, già nello stesso Avviso pubblico (pagina 7, penultimo capoverso), si era dato atto che, in relazione alle offerte pervenute, i valori per la vendita non si presentavano fra loro omogenei, di talchè l'Ente, al fine di una corretta valutazione degli stessi, procederà a parametrare le predette proposte di acquisto al fine di riportarle tutte a valore economico. Le offerte che sono state già prospettate con permuta o che a seguito del presente avviso perverranno, verranno rapportate a valore economico utilizzando i valori OMI o equiparabili. La Commissione, pertanto, ritiene necessario aggiornare la seduta, per determinare in maniera omogenea, sulla base dei parametri oggettivi indicati nel Bando, il valore economico effettivo delle offerte e, conseguentemente, poter attribuire il punteggio (da 70 a 100 punti) a ciascuna delle stesse. La Commissione, inoltre, rileva che l'offerta della G.F.M. non risulta corredata della planimetria che viene dichiarata allegata alla stessa. Alle ore 18,40, il Presidente della Commissione sospende la seduta.

L.C.S.

Ing. Giuseppe Celi



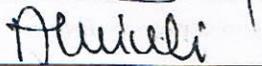
Ing. Giacomo Russo



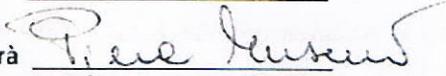
Ing. Carmelo Battaglia



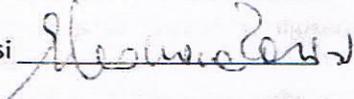
Geom. Antonino Miceli



Dott.ssa Piera Muscarà



Dott.ssa Eleonora Parisi



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

COMMISSIONE DI GARA PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE RELATIVE AL LOTTO 2- IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI) , DI CUI ALL' AVVISO PUBBLICO DEL 26.06.2015 CON SCADENZA IL 22.07.2015 PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA , GIA' PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA - LIBERO CONSORZIO COMUNALE (D.D. N. 629 DEL 25.06.2015).

VERBALE N. 2 SEDUTA DEL 30.09.2015

L'anno duemilaquindici il giorno trenta del mese di settembre, nei locali della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina, ivi siti in Via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici del medesimo Ente, si è riunita la Commissione di gara (nominata con D.D. n. 886 del 06.08.2015, del Dirigente della VI Direzione), per la valutazione delle offerte relative al Lotto 2 - ex Hotel Riviera di Messina e locali commerciali- di cui all'avviso pubblico del 2.6.2015, con scadenza 22.7.2015, per la vendita di immobili di proprietà della Città Metropolitana di Messina, già Provincia Regionale di Messina-Libero Consorzio Comunale. Sono presenti:

1. Ing. Giuseppe Celi - Presidente, con potere di voto;
2. Ing. Giacomo Russo - Componente, con potere di voto;
3. Ing. Carmelo Battaglia - Componente, con potere di voto;
4. Geom. Antonino Miceli - Componente, con potere di voto;
5. Dott.ssa Piera Muscarà - Componente, con potere di voto;
6. Dott.ssa Eleonora Parisi - Segretario verbalizzante, senza potere di voto.

La seduta inizia alle ore 15,30.

Il Presidente, Ing. Giuseppe Celi, comunica che l'Italimprese s.r.l. ha fatto pervenire la planimetria relativa all'offerta della G.F.M. di cui, nella precedente seduta, si era rilevata la mancanza. La planimetria, pertanto, viene allegata all'offerta della G.F.M.. Si passa, quindi, a determinare il valore economico di ciascuna delle offerte pervenute per il tramite della Italimprese s.r.l., secondo le indicazioni contenute nell'Avviso Pubblico, che indica di utilizzare le Tabelle OMI o equiparati.

1. Ditta A. GIOSIR s.r.l. di Messina

La GIOSIR offre, a titolo di corrispettivo per la cessione del compendio in gara, la realizzazione a propria cura, nell'area facente parte dell'Istituto Cuppari di Messina, di un edificio scolastico avente una superficie coperta di complessivi mq. 2.000 circa, anche su più piani, e misurata comprensiva di mura perimetrali ed interne. Inoltre, la Società è disposta a cedere in comodato d'uso gratuito, per il tempo di realizzazione del nuovo immobile, un altro immobile, di mq 1.100 circa, ubicato in Messina, via Bonino, già adibito a sede della scuola media "D'Acquisto". La Commissione rileva la discordanza tra l'offerta sottoscritta dalla GIOSIR, e la relazione descrittiva dell'Italimprese sulla medesima offerta. L'Italimprese, infatti, ha comunicato che, tanto la progettazione del nuovo edificio scolastico, quanto il cambio di destinazione d'uso del compendio "Riviera", dovrebbero essere a carico della Città Metropolitana. Ma, di nessuna di tali condizioni è fatto cenno nell'offerta della GIOSIR, mentre nella breve descrizione della medesima offerta nell'Avviso Pubblico, viene riportato che la progettazione sarebbe a carico dell'Ente alienante. Inoltre, nella relazione Italimprese, così come nell'Avviso pubblico, si parla di offerte di "controvalore a nuovo", mentre questo elemento non è presente nell'offerta originale "GIOSIR". Orbene, il valore a nuovo di circa 2.000,00 mq. di immobile da adibire a sede scolastica, può essere determinato al massimo in €. 2.000.000,00 (da tabella OMI - zona: Altolia -Mili S.Pietro/S.Marco -Pezzolo - tipologia: destinazione terziaria , valori: min.€ 800 - max. €1000 m.q.; €1.000,00 x mq. 2.000= €2.000.000,00).

2. Ditta B. La Cava Group s.r.l. di Messina

La ditta offre il controvalore economico di €.5.200.000,00, subordinando l'acquisto del compendio immobiliare, alla sussistenza di alcune circostanza, quali:

- la piena rispondenza del compendio alle vigenti normative urbanistiche e antisismiche;

- la certificata possibilità di destinare l'immobile in tutto o in parte ad uso residenziale e/o abitativo;
- l'ottenimento di mutuo in favore della offerente per l'acquisto del compendio.

Preso atto che l'offerta si presenta come condizionata, la Commissione decide di escluderla.

3. Ditta C. Nuovo Parnaso s.r.l. di Messina

Propone, a fronte della cessione del compendio, con l'attuale destinazione d'uso e nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, la permuta di quota parte dei piani ubicati nell'edificio polifunzionale, in fase di realizzazione, all'angolo tra Via Maregrosso e Via Roosevelt di Messina, per un totale di mq. 3.258,48, che, considerato il valore di €2.400,00 mq., porta l'offerta economica ad €7.820.352,00. Il valore di €2.400,00 è tratto dalle tabelle OMI per il 2° semestre 2014, zona Centrale B2. La Commissione, tenuto conto della non pregevolezza della zona urbana in cui insiste il nuovo immobile, ritiene, tuttavia, più congruo attribuire un valore mq., mediano rispetto al range della tabella sopra indicata (min. €1.600,00 - max. €2.400,00), pervenendosi, così, ad un valore al mq. di €2.000,00 attraverso cui il controvalore economico di acquisto del compendio, viene più congruamente correttamente fissata in €6.516.960,00.

4. Ditta D. G.F.M. -Gioma Facility Management- di Messina

Propone una permuta, a seguito di ristrutturazione dell'edificio da cedere, a proprio totale carico, comprensivo, cioè, anche della progettazione e del cambio di destinazione d'uso, pari al 35% delle superfici residenziali da edificarsi (dal piano primo al piano quinto). Dall'esame delle planimetrie allegate, si evince che gli appartamenti offerti in permuta, sono in numero di quattro per piano, per un totale di n°20 appartamenti, per una superficie complessiva di mq. 1728. Non può essere attribuito il valore massimo derivante dalla specifica tabella OMI (min. €1.500 - max. €2.250), poiché gli appartamenti in permuta non prospettano sul Viale Libertà. Si ritiene pertanto adeguato conferire il valore mediano al mq. di €1.875,00, così determinando il controvalore complessivo di questa offerta economica in di €3.240.000,00.

5. Ditta E. I.G.C. s.r.l. di Messina

Propone di riqualificare e ristrutturare lo stabile, a proprie cure e spese, con l'ottenimento di tutte le autorizzazioni e permessi, con cambio di destinazione d'uso, da alberghiero a residenziale, e quanto ulteriormente a ciò necessario. Con la vendita frazionata delle unità abitative da realizzare, la Società offerente riconoscerà all'Ente, per ogni appartamento venduto, l'importo garantito di €1.000,00 mq., che verrà corrisposto contestualmente al rogito notarile di trasferimento in favore dell'acquirente finale. Poiché le superfici offerte sono pari a mq. 4.280, si ottiene una offerta economica complessiva di €4.280.000,00, sebbene condizionata all'effettiva alienazione di ogni singolo appartamento, peraltro senza precisazione di termini di realizzo. La Commissione, preso atto che questa offerta si presenta condizionata e subordinata alla vendita degli appartamenti da realizzare, ne decide l'esclusione.

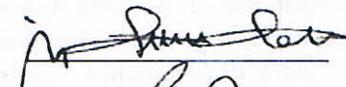
Si passa, quindi, alla determinazione del punteggio, secondo il sistema previsto dall'Awiso Pubblico, ovviamente con riferimento alle tre offerte non escluse.

Offerta	C	punti 70	
Offerta	A	punti 21,48	(€2.000.000,00x70) €6.516.960,00)
Offerta	D	punti 34,80	(€3.240.000,00x70) €6.516.960,00)

Alle ore 18,40, il Presidente della Commissione sospende la seduta, aggiornandola a martedì 06/10/2015 alle ore 15,00.

L.C.S.

Ing. Giuseppe Celi



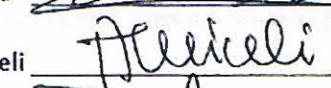
Ing. Giacomo Russo



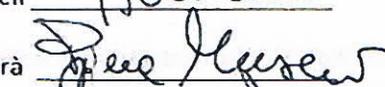
Ing. Carmelo Battaglia



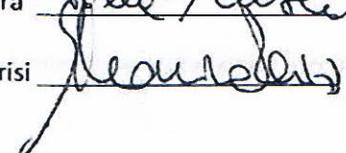
Geom. Antonino Miceli



Dott.ssa Picra Muscarà



Dott.ssa Eleonora Parisi



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

COMMISSIONE DI GARA PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE RELATIVE AL LOTTO 2- IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI) , DI CUI ALL' AVVISO PUBBLICO DEL 26.06.2015 CON SCADENZA IL 22.07.2015 PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA , GIA' PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA – LIBERO CONSORZIO COMUNALE (D.D. N. 629 DEL 25.06.2015).

VERBALE N. 3 SEDUTA DEL 06/10/2015

L'anno duemilaquindici il giorno sei del mese di ottobre, nei locali della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina, ivi siti in Via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici del medesimo Ente, si è riunita la Commissione di gara (nominata con D.D. n. 886 del 06.08.2015, del Dirigente della VI Direzione), per la valutazione delle offerte relative al Lotto 2 – ex Hotel Riviera di Messina e locali commerciali- di cui all'avviso pubblico del 2.6.2015, con scadenza 22.7.2015, per la vendita di immobili di proprietà della Città Metropolitana di Messina, già Provincia Regionale di Messina-Libero Consorzio Comunale. Sono presenti:

- Ing. Giuseppe Celi - Presidente, con potere di voto;
- Ing. Giacomo Russo - Componente, con potere di voto;
- Ing. Carmelo Battaglia - Componente, con potere di voto;
- Geom. Antonino Miceli - Componente, con potere di voto;
- Dott.ssa Piera Muscarà - Componente, con potere di voto;
- Dott.ssa Eleonora Parisi - Segretario verbalizzante, senza potere di voto.

La seduta inizia alle ore 15,45.

Il Presidente, Ing. Giuseppe Celi, dà inizio ai lavori della Commissione, per la determinazione dei punteggi da attribuire, in relazione al parametro B, indicato nell'Avviso Pubblico, cioè l'"Indicatore tempo" (punti 20 su 100). La Commissione, dando ancora una volta atto che le offerte non sono omogenee e che, proprio per questo, i tempi di realizzazione delle stesse, non sono fra loro rapportabili (anche perché non si può *a priori* stabilire il tempo occorrente per l'ottenimento, da parte di altre PP.AA., delle autorizzazioni, concessioni, permessi, ecc..., necessari per la concretizzazione delle proposte), ritiene di non potere attribuire alcun punteggio. Si prosegue, quindi, con l'attribuzione dei punteggi riferiti al terzo parametro dell'Avviso Pubblico, cioè la "Mancanza di condizioni alla vendita" (punti 10 su 100). Dalla disamina delle tre offerte ancora in gara, emerge che nessuna di esse pone condizioni alla concretizzazione della vendita, come richiesto dall'Avviso Pubblico, cosicché a tutte va attribuito il punteggio 10. A questo punto, completate le operazioni di competenza, in relazione alle offerte pervenute per il tramite della Italimprese s.r.l., la Commissione dà atto dei seguenti risultati:

OFFERENTE		OFFERTA ECONOMICA	INDICATORE TEMPO	MANCANZA DI CONDIZIONI	TOTALE
A: GIOSIR	punti	21,48	0	10	31,48
C: NUOVO PARNASO	punti	70	0	10	80
D: G.F.M.	punti	34,80	0	10	44,80

La migliore offerta risulta quella della Nuova Parnaso s.r.l. di Messina.

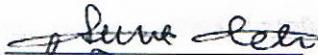
Si proseguono le operazioni della Commissione, in relazione alle due offerte pervenute in busta chiusa e sigillata, al Protocollo Generale della Città Metropolitana, che si ricorda, sono le seguenti:

- Immobiliare 4V s.r.l., corrente in Messina, Viale San Martino (la relativa busta reca il numero 3356 del 22.07.2015, ore 11,26, e viene contraddistinta con il numero 1;
- Edilab s.r.l. (la relativa busta reca il numero 3360 del 22.7.2015, ore 11,41, e viene contraddistinta con il numero 2.

Viene aperta la busta n. 1, che contiene due buste, l'una riportante l'indicazione "Documentazione amministrativa", e l'altra con la dicitura "Offerta economica". Si procede all'apertura della prima delle appena citate buste, che contiene la dichiarazione dell'Impresa, a firma di Vinciullo Vincenzo, nella qualità di rappresentante della Immobiliare 4V s.r.l.. Alla dichiarazione è allegato il documento di identità, in corso di validità, rilasciato dal Comune di Messina. La Commissione dà atto che la dichiarazione è conforme all'Avviso Pubblico. Viene successivamente aperta la busta della Edilab s.r.l., contraddistinta con il n. 2. Anch'essa contiene due buste, l'una riportante l'indicazione "Documentazione amministrativa", e l'altra con la dicitura "Offerta economica". Si apre la prima delle appena citate buste, che contiene la dichiarazione dell'Impresa, a firma di Bagnato Dante, nella qualità di amministratore della Edilab s.r.l.. Alla dichiarazione sono allegati il documento di identità, in corso di validità, rilasciato dal Comune di Messina, e la Tessera sanitaria-codice fiscale del dichiarante. Anche tale dichiarazione è conforme. Pertanto, con riferimento alla conformità della documentazione amministrativa, la Commissione dichiara ammesse entrambe le offerte suindicate. Si prosegue, quindi, con l'apertura della busta contenente l'Offerta economica della Immobiliare 4 V. Questa Società offre, come "controvalore a nuovo" la realizzazione di un immobile di classe energetica A, di complessivi mq. 3.000 circa e della relativa sistemazione esterna, da destinarsi agli usi ritenuti più opportuni dall'Ente, nell'ambito territoriale, su terreno e sulla base di un progetto dell'Ente stesso. L'opera verrebbe iniziata entro sessanta giorni dal rilascio della concessione edilizia e verrebbe ultimata entro trenta mesi. Si procede, successivamente, all'apertura della busta contenente l'Offerta economica della Edilab s.r.l.. Tale Società offre il trasferimento in permuta a questo Ente, del primo e del secondo piano, nonché una porzione del terzo piano, della superficie di mq.138, a scelta dell'Ente, per una superficie totale di mq. 2.500 dello stesso fabbricato oggetto della proposta di acquisto, rifiniti e completati con rifiniture medio-alte da definire con l'Ente, per un valore di mercato di € 8.000.000," (euro ottomilioni,00), pari ad € 3.200,00 mq., tenuto conto della ristrutturazione della parte offerta in permuta e delle rifiniture proposte. Alle ore 17,40, il Presidente della Commissione dichiara sospesa la seduta, che viene aggiornata a mercoledì 14/10/2015, alle ore 09,30.

L.C.S.

Ing. Giuseppe Celi



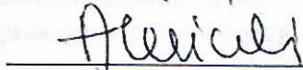
Ing. Giacomo Russo



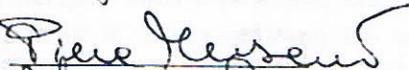
Ing. Carmelo Battaglia



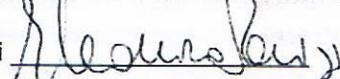
Geom. Antonino Miceli



Dott.ssa Piera Muscarà



Dott.ssa Eleonora Parisi



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

COMMISSIONE DI GARA PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE RELATIVE AL LOTTO 2- IMMOBILI SITI IN MESSINA (EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI) , DI CUI ALL' AVVISO PUBBLICO DEL 26.06.2015 CON SCADENZA IL 22.07.2015 PER LA VENDITA DI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA , GIA' PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA – LIBERO CONSORZIO COMUNALE (D.D. N. 629 DEL 25.06.2015).

VERBALE N.4 SEDUTA DEL 14/10/2015

L'anno duemilaquindici il giorno quattordici del mese di ottobre, nei locali della IV Direzione della Città Metropolitana di Messina, ivi siti in Via XXIV Maggio, Palazzo degli Uffici del medesimo Ente, si è riunita la Commissione di gara (nominata con D.D. n. 886 del 06.08.2015, del Dirigente della VI Direzione), per la valutazione delle offerte relative al Lotto 2 – ex Hotel Riviera di Messina e locali commerciali- di cui all'avviso pubblico del 2.6.2015, con scadenza 22.7.2015, per la vendita di immobili di proprietà della Città Metropolitana di Messina, già Provincia Regionale di Messina-Libero Consorzio Comunale. Sono presenti:

- Ing. Giuseppe Celi - Presidente, con potere di voto;
- Ing. Giacomo Russo - Componente, con potere di voto;
- Ing. Carmelo Battaglia - Componente, con potere di voto;
- Geom. Antonino Miceli - Componente, con potere di voto;
- Dott.ssa Piera Muscarà - Componente, con potere di voto;
- Dott.ssa Eleonora Parisi - Segretario verbalizzante, senza potere di voto.

La seduta inizia alle ore 9,45.

La Commissione prosegue i propri lavori, con la determinazione del valore delle offerte economiche, secondo i parametri previsti dall'Avviso Pubblico. Si inizia dalla offerta economica della Immobiliare 4V s.r.l. Ora, poichè l'Avviso Pubblico fa espresso riferimento, per determinare il valore economico delle offerte, alle tabelle OMI ed equiparati, ma visto che le tabelle OMI vengono sviluppate con preciso e necessario riferimento alla zona del territorio su cui insiste l'immobile da valutare, e che nell'offerta della 4V non è individuato il luogo su cui dovrebbe insistere il costruendo immobile (nè potrebbe esserlo, dato il contenuto complessivo dell'offerta presentata), la Commissione giudica questa offerta economica di non immediata valutazione. Tuttavia, la Commissione decide di procedere, comunque, alla determinazione del valore economico dell'offerta della Immobiliare 4V, assumendo, come termine di riferimento, la simile offerta presentata dalla GIOSIR ed ipotizzando, così, che l'immobile di circa 3.000 mq., di classe energetica A, offerto dalla Immobiliare 4V, venga realizzato nella stessa area, sita in Pezzolo (ME), di pertinenza dell'Istituto Agrario "Cuppari". Si ricorda che all'offerta della GIOSIR era stato dato un valore di € 1.000,00 mq., pari al massimo previsto dalla Tabella OMI, riferita a quella zona. Considerato, però, che 4V offre di realizzare un immobile di classe energetica A, appare congruo aumentare fino a €1.500,00 mq, il valore massimo della medesima tabella OMI, Tuttavia, considerando che la progettazione sarebbe posta a carico dell'Ente, tale valutazione va pure decurtata, così da determinare il valore di € 1.350,00 mq., e pervenire al controvalore complessivo dell'offerta economica presentata dalla Immobiliare 4V, di €4.050.000,00 (€1.350,00 x mq. 3000). Per quanto concerne l'offerta economica della Edilab, la Commissione determina come congrua l'attribuzione del valore di €2.062,50 mq. (così determinato: valore massimo OMI: €2.250,00 mq.; valore attribuito alla simile offerta della G.F.M.: €1.875,00 mq.; valore mediano: €2.062,50) Moltiplicando il valore mq. per mq. 2.500, complessivamente offerti da questa Società, si ottiene il controvalore dell'offerta economica della Edilab, ammontante ad € 5.156.250,00. All'offerta della Edilab viene attribuito un valore al mq. maggiore rispetto a quello determinato per la G.F.M., perchè occorre tener conto che l'Edilab, proponendo come controvalore, due interi piani del ristrutturando ex Hotel Riviera (oltre a 138 mq del terzo piano, a scelta dell'Ente), offre anche appartamenti che prospettano sul Viale della Libertà, come tali, di più rilevante pregio. Fissato il valore al mq, si perviene a determinare l'offerta economica in €5.156.250,00. Pertanto, applicando la formula di cui all'Avviso Pubblico, si ottengono i seguenti punteggi:

- Offerta Immobiliare 4V s.r.l.: 43,50 (4,050,000,00x70
6,516,960,00)
- Offerta Edilab s.r.l.: 55,38 (5,156,750,00x70
6,516,960,00)

Si prosegue per la determinazione dei punteggi da attribuire, in relazione al parametro B, indicato nell'Avviso Pubblico, cioè l'"Indicatore tempo" (punti 20 su 100). La Commissione, dando ancora una volta atto che le offerte non sono omogenee e che, proprio per questo, i tempi di realizzazione delle stesse, non sono fra loro rapportabili, ritiene di non potere attribuire alcun punteggio. Si prosegue, quindi, con l'attribuzione dei punteggi riferiti al terzo parametro dell'Avviso Pubblico, cioè la "Mancanza di condizioni alla vendita" (punti 10 su 100). Le offerte Immobiliare 4V e della Edilab non presentano condizioni, cosicché a tutte va attribuito il punteggio 10. A questo punto, completate le operazioni di competenza, in relazione a tutte le offerte ammesse, la Commissione dà atto dei seguenti risultati:

OFFERENTE	Punti	OFFERTA ECONOMICA	INDICATORE TEMPO	MANCANZA DI CONDIZIONI	TOTALE
GIOSIR		21,48	0	10	31,48
NUOVO PARNASO		70	0	10	80
G.F.M.		34,80	0	10	44,80
IMMOBILIARE 4V		43,50	0	10	53,50
EDILAB		55,38	0	10	65,38

La migliore offerta risulta essere quella presentata dalla Nuovo Parnaso s.r.l..

Avendo la Commissione esaurito il mandato conferito, il Presidente comunica che trasmetterà i verbali delle sedute al R.U.P., Arch. Vincenzo Gitto, per l'attuazione dei successivi adempimenti di competenza di quest'ultimo. La seduta si chiude alle ore 12,50.

L.C.S.

Ing. Giuseppe Celi

Ing. Giacomo Russo

Ing. Carmelo Battaglia

Geom. Antonino Miceli

Dott.ssa Piera Muscarà

Dott.ssa Eleonora Parisi