

Proposta 324
del 17/3/2016



Prot. 3476/16
del 17/3/16

CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

(legge regionale n.15 di 4/8/2015)
2^a DIREZIONE - SERVIZIO ENTRATE
UFFICIO FITTI ED ALTRI TRIBUTI

DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE

OGGETTO: Contratto di locazione con patto di riscatto, di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti. Rimodulazione del prezzo del riscatto.

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI

N. 302

del 22/03/2016

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO e/o SERVIZIO

RITENUTO che compete alla Provincia Regionale la fornitura dei locali per gli Istituti di Istruzione Media di 2° grado;

CHE con determinazione dirigenziale n.32 del 24/12/2013, è stato approvato il bando di gara, che andava esperita secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con allegato il Capitolato prestazionale d'oneri e lo schema di contratto, regolarmente pubblicato sul portale istituzionale dell'Ente, all'Albo Pretorio, del Comune di Patti e dell'Istituzione Scolastica interessata;

CHE con determina n. 910 del 17/09/2014(**all.1**) si è provveduto ad approvare il verbale di gara ed è stato aggiudicato definitivamente l'appalto per la locazione con patto di riscatto, di un immobile da destinare a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti, alla AcquaFico s.r.l. + 3 (Cangemi Sergio, Caleca Elvira e Caleca Emilia).

CHE in seguito all'informativa antimafia trasmessa dalla Prefettura di Messina, è stato trasmesso all'Ufficio Contratti di questo Ente tutto l'incartamento per la stipula del contratto;

CHE con nota prot. n.947/contr. Del 17/11/2015(**all.2**), il Servizio Contratti di questo Ente, invitava il Dirigente della II^a Direzione, a valutare, alla luce della nota dell'1/8/2014 n.66/Ris (**all.3**) del Commissario Straordinario dell'Ente, a far pervenire "comunicazione attestante il costo del riscatto da inserire nello stipulando atto di locazione con patto di riscatto dopo aver effettuato analisi comparativa dell'offerta valutata in sede di gara in relazione alle voci che concorrono all'individuazione del costo finale ed alla luce delle condizioni espresse nel verbale di gara dell'08/08/2014, avvalendosi in ciò della VI^a Direzione quale supporto tecnico".

CHE, come risulta dalla nota prot. 315/16 del 13/01/2016(**all.4**) dalla suddetta valutazione comparativa è emersa una differenza in detrazione sul costo del riscatto pari ad euro 644.086,00 di tal che il costo del riscatto è fissato in euro 3.625.414,00;

CHE il Dirigente della II^a Direzione ha dato immediata comunicazione alla Ditta aggiudicataria, con nota prot. 0002259/16 del 25/1/2016 invitandola ad esprimersi, con propria documentazione sull'accettazione dell'eventuale costo dello stesso riscatto rimodulato;

CHE la Ditta aggiudicataria, nel corso del tavolo tecnico, debitamente convocato e svolto presso la Sala Rogiti della Città Metropolitana di Messina come risulta dal verbale del

10/03/2016 (all.5), ha accettato l'importo del riscatto rimodulato;
CHE, si può procedere, quindi, alla stipula del contratto di locazione con patto di riscatto, appena l'Ufficio competente sarà in possesso dell'informativa antimafia;
VISTE le LL.RR. 48/91 e 30/2000 che disciplinano l'O.R.E.L.;
VISTO il D.Lgs. n. 267/2000;
VISTO il D.Lgs. n. 165/2001 che agli art. 4 e 17 attribuisce ai Dirigenti la Gestione finanziaria, tecnica e amministrativa;
VISTO lo Statuto Provinciale;
VISTO il vigente Regolamento degli Uffici e dei Servizi;
VISTO il vigente Regolamento di contabilità;
VISTO il regolamento sui controlli interni;

PROPONE

Per quanto in premessa, che qui si intende riportata,

PRENDERE ATTO del verbale del 10/3/2016, con il quale la Ditta aggiudicataria ha accettato l'importo finale del riscatto da inserire nel contratto di locazione con patto di riscatto corrispondente ad euro 3.625.414,00, per l'immobile sito nel Comune di Patti da adibire a Liceo Scientifico "Amari", già aggiudicato con D.D. n.910 del 17/09/2014 all'Acquafico S.r.l. + 3, come in premessa specificato.

RIPORTARE detto importo finale del riscatto nel relativo contratto di locazione con patto di riscatto, che si andrà a stipulare;

DISPORRE che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente e venga trasmesso alla Ditta aggiudicataria;

Messina 17/03/2016

Il Responsabile del procedimento e del Servizio

(Dott. Pasquale Costa)

IL DIRIGENTE

VISTA la superiore proposta;

CONSIDERATO che la stessa è conforme alle disposizioni di leggi e ai regolamenti attualmente vigenti,

DETERMINA

Per quanto in premessa, che qui si intende riportata,

PRENDERE ATTO del verbale del 10/3/2016, con il quale la Ditta aggiudicataria ha accettato l'importo finale del riscatto da inserire nel contratto di locazione con patto di riscatto corrispondente ad euro 3.625.414,00, per l'immobile sito nel Comune di Patti da adibire a

Liceo Scientifico "Amari", già aggiudicato con D.D. n.910 del 17/09/2014 all'Acquafico S.r.l. + 3, come in premessa specificato;

RIPORTARE detto importo finale del riscatto nel relativo contratto di locazione con patto di riscatto, che si andrà a stipulare;

DISPORRE che il presente atto venga pubblicato all'Albo Pretorio di questo Ente e venga trasmesso alla Ditta aggiudicataria;

Messina 12/03/2016

IL DIRIGENTE della 2^ Direzione
(Dott. Antonino Calabrò)

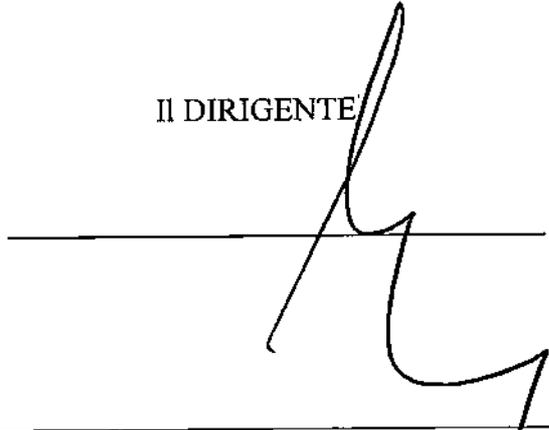


Messina _____ Il Funzionario
VISTO PRESO NOTA
UFFICIO IMPEGNI
D. DIR. SERVIZI FINANZIARI

Sulla presente determinazione dirigenziale, ai sensi dell'art. 5 del Regolamento sui controlli interni, approvato con deliberazione n. 26/CC del 21.03.2014, si esprime parere di regolarità tecnico amministrativa favorevole.

Li 22/03/2016

IL DIRIGENTE



Parere Preventivo Regolarità Contabile e Attestazione Finanziaria
(art.12 della L.R. n.30 del 23/12/2000 e ss.mm.ii, art. 55, 5° comma 142/90)

Si esprime parere **F.A.V.O.R.E.V.O.L.E.**..... in ordine alla regolarità contabile ai sensi del Regolamento del sistema dei controlli interni;

A norma dell'art.55, 5° comma, della Legge 142/90, recepita con L.R. 48/91 e ss.mm.ii,

SI ATTESTA

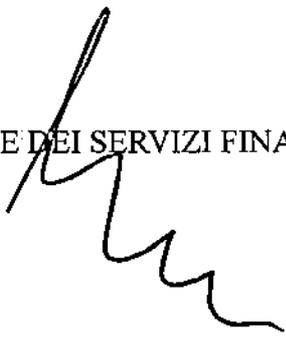
La copertura finanziaria della spesa di Euro imputata al Cap.

Impegno n.....

Li 22/03/2016

IL DIRIGENTE DEI SERVIZI FINANZIARI

2° DIR. SERVIZI FINANZIARI
UFFICIO IMPEGNI
VISTO PRESO NOTA
Messina 22/03/2016 Il Funzionario



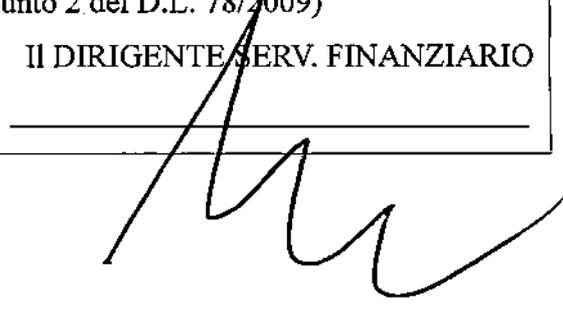
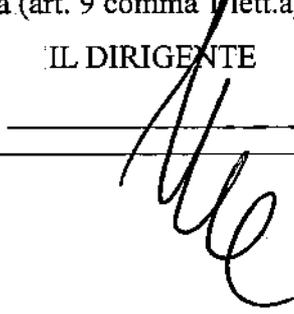
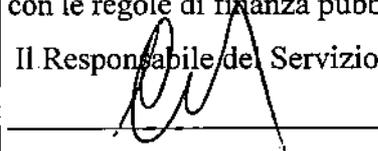
VISTO DI COMPATIBILITA' MONETARIA

Attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art. 9 comma 1 lett.a) punto 2 del D.L. 78/2009)

Il Responsabile del Servizio

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE SERV. FINANZIARIO





PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA

Denominata "libero Consorzio Comunale" ai sensi della L.R. n. 8/2014

II Direzione Servizi Finanziari

DETERMINAZIONE N° 910 DEL 17/09/2014

OGGETTO: Locazione, con patto di riscatto, di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti. Approvazione verbale di gara e aggiudicazione **DEFINITIVA**

IL DIRIGENTE

PREMESSO

Che il Commissario Straordinario della Provincia Regionale di Messina, con atto d'indirizzo, prot. n.0003417/13/Gab del 05/08/2013, ravvisava la necessità di reperire un immobile nel Comune di Patti, in locazione, con la previsione del patto di riscatto, ove allocare le attività didattiche svolte dal Liceo scientifico in plessi condotti in locazione ed in sedi diverse;

Che con il superiore atto d'indirizzo, si incaricava questa Dirigenza di predisporre quanto necessario per l'indizione della gara per l'assunzione in locazione con patto di riscatto di locali da adibire a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti;

Che con successiva determinazione dirigenziale, n.32 del 24/12/2013, è stato approvato il bando di gara, che andava esperita secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con allegato il Capitolato prestazionale d'oneri e lo schema di contratto, regolarmente pubblicato sul portale internet dell'Ente, all'Albo pretorio del Comune di Patti e dell'Istituzione scolastica interessata;

Che questa Dirigenza con propria determinazione n.01 del 31/01/2014 ha provveduto alla nomina della Commissione di gara per la necessaria valutazione delle offerte, secondo le modalità previste dal disciplinare di gara;

Visti i verbali della commissione di gara a decorrere dal 25 febbraio 2014;

Vista la direttiva conclusiva del Commissario Straordinario della Provincia del 01/08/2014 prot. N.66/Ris.

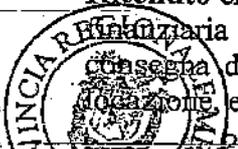
Visto il verbale dell'ultima seduta redatto in data 08 agosto 2014 alle ore 12:00, allegato alla presente, dal quale si evince che, in base ai contenuti del bando di gara e allo svolgimento della stessa, è risultata aggiudicataria, provvisoriamente, l'unica ditta partecipante, cioè la Società Acquafico s.r.l. con sede in Via Papa Giovanni XXII/28/A nel Comune di Patti + 3, che ha offerto:

- €.189.500,00, per il canone annuale di locazione;
- €.4.269.500,00, quale importo per riscatto finale;
- mesi otto (8) e giorni quindici (15), come termine ultimo per la consegna dell'immobile;

Che con determinazione n.823 del 13/8/2014 è stato approvato il verbale di gara ed è stata aggiudicata provvisoriamente la gara di cui all'oggetto all'ACQUAFICO S.r.l. + 3;

Dato atto che in seguito alla presente aggiudicazione definitiva, sarà chiesta alla competente Prefettura l'informativa antimafia, nei modi e nei termini di legge;

Ritenuto che i canoni di locazione che dovranno essere corrisposti troveranno la relativa copertura finanziaria nei capitoli di bilancio dei fitti passivi a decorrere dall'anno 2015, dal momento che la consegna dell'immobile dovrà avvenire entro mesi 8 e giorni 15 dalla stipula del contratto di locazione e che quindi, il presente atto non comporta impegno di spesa;



Sentito il Tecnico competente;

VISTO lo Statuto Provinciale;

Visto l'art. 107 del D. Legs. 267/2000 che affida la responsabilità e la competenza nell'adozione degli atti di gestione e degli atti o provvedimenti amministrativi;

VISTO il vigente Regolamento di Contabilità dell'Ente;

VISTO il vigente T.U.E.L.;

DETERMINA

APPROVARE le risultanze della gara per la "Locazione, con patto di riscatto, di un immobile da destinarsi a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti" e, quindi, il relativo verbale dell' 08/08/2014;

AGGIUDICARE, pertanto, in via definitiva l'appalto di cui in narrativa e in conformità all'offerta all' "ACQUAFICOS.r.l.C.F.: 032805308379 +3 - (CANGEMI Sergio C.F.:CNGSRG50B03G377S - CALECA Emilia C.F.:CLCMLE58H58G377K e CALECA Elvira C.F.:CLCLVR61C56G377H tutti comproprietari), con sede in Via Papa Giovanni XXIII, 28/A nel Comune di Patti, che ha offerto:

- €.189.500,00, per il canone annuale di locazione;
- €.4.269.500,00, quale importo per l'eventuale riscatto finale, con la precisazione che per questo aspetto l'aggiudicazione è stata fatta in conformità alla direttiva Commissariale del 01/08/2014 prot. n.66/Ris., citata in narrativa;
- mesi otto e giorni quindici, come termine ultimo per la consegna dell'immobile.

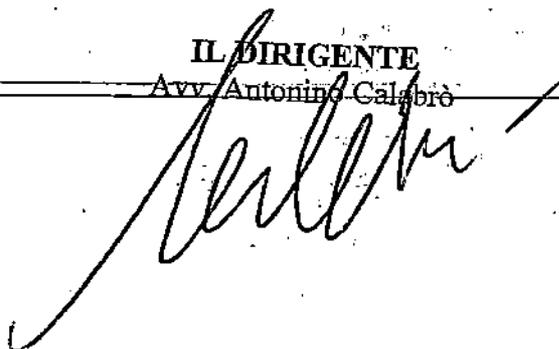
Trasmettere la presente determinazione all'Albo Pretorio e al sito Comunicazioni Istituzionali dell'Ente e al Comune di Patti, per la pubblicazione.

Allegati:

- atto di indirizzo del 5/8/2013;
- D.D. n.32 del 24/12/2013;
- D.D. n.01 del 31/01/2014;
- Direttiva commissariale dell'1/8/2014;
- Verbale dell'8/8/2014;
- D.D. n.823 del 13/08/2014;

IL DIRIGENTE

Avv. Antonino Calabrò



Sulla presente determinazione dirigenziale, ai sensi dell'art.5 del Regolamento sui controlli interni, approvato con deliberazione n. 26/CC del 21.03.2014, si esprime parere di regolarità tecnico amministrativa favorevole.

18-9-14

IL DIRIGENTE

[Handwritten signature]

Parere Preventivo Regolarità Contabile e Attestazione Finanziaria

(art.12 della L.R. n. 30 del 23/12/2000 e ss.mm.ii, art. 55, 5° comma, della L. 142/90)

Si esprime parere *[Handwritten signature]* in ordine alla regolarità contabile ai sensi del Regolamento del sistema dei controlli interni;

A norma dell'art. 55, 5° comma, della L. 142/90, recepita con la L.R. 48/91 e ss.mm.ii.,

SI ATTESTA

la copertura finanziaria della spesa di Euro _____ imputata al cap. _____ impegno n. _____

Il Dirigente del Servizio Finanziario

[Handwritten signature]

2° DIP. F.U.D. 7° U.O. - IMPRESA PISE

VISTO: PRESO NOTA

18-9-14

IL RESPONSABILE

VISTO DI COMPATIBILITA' MONETARIA

Attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art.9 comma 1 lett.a) punto 2 del D.L. 78/2009)

Il Responsabile del Servizio

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE SERV. FINANZIARIO

[Handwritten signature]

22.2



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

(Legge Regionale n. 15 del 04.08.2015)

SEGRETERIA GENERALE
Servizio "Contratti"

Prot. N. 367/Contr.

Messina, 17/11/2015

Oggetto: Contratto di locazione con patto di riscatto, di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti.

Al Sig. Dirigente

della II Direzione Servizi finanziari

La Patti
18/11/15

Al Sig. Dirigente

della VI Direzione

Servizi Tecnici Generali

e p. c. Al Sig. Commissario Straordinario

SEDE

In relazione alla contrattualizzazione di quanto in oggetto, al fine di definire l'attività istruttoria, è dare corso a quanto statuito nel verbale di gara del 08/08/2014 che successivamente ha dato seguito alle determinazioni dirigenziali n. 823 del 13/08/2014 e n. 910 del 17/09/2014, nella parte in cui il Commissario straordinario dell'Ente con nota del 01/08/2014 del n. 66/Ris. - citata nel verbale di aggiudicazione - in riscontro alla comunicazione del Dirigente della II Direzione Servizi finanziari, indica che l'appalto "...può essere aggiudicato ...per quanto concerne l'aspetto della locazione con contrattazione solo di quell'aspetto..." mentre per quanto concerne il patto di riscatto rimanda ad apposita clausola da inserire in sede di contratto "...con la quale l'Ente si riserva di riscattare l'immobile entro il termine di vigenza della locazione, previa eventuale rimodulazione in detrazione dell'entità delle somma prevista per le opere comuni strutturali ed esterne... " è necessario che l'Ufficio in indirizzo faccia pervenire comunicazione attestante il costo da riscatto da inserire nello stipulando atto di locazione con patto di riscatto



PROV. N. 1968 A. LOC.

18 NOV. 2015

dopo aver effettuato analisi comparativa dell'offerta valutata in sede di gara in relazione alle voci che concorrono all'individuazione del costo finale ed alla luce delle condizioni espresse nel verbale di gara dell'08/08/2014, avvalendosi in ciò degli Uffici della VI Direzione quale supporto tecnico.

Qualora dall'esame comparativo del prezzo di riscatto finale dell'immobile effettuato dai competenti Uffici dell'Ente sulla base di quanto riportato nel verbale di aggiudicazione con l'offerta presentata dall'Aggiudicataria si rilevasse una qualsivoglia differenza, l'Ufficio Responsabile della procedura dovrà dare immediata comunicazione alla Ditta Aggiudicataria, invitandoLa a esprimersi, con propria documentazione sull'accettazione dell'eventuale costo di riscatto rimodulato ed successiva accettazione specifica del nuovo importo da riportare nel contratto di cui in oggetto.

Nell'eventualità in cui l'esame dell'offerta, da parte dei competenti Uffici dell'Ente, portasse alla conferma dei valori accettati in sede di gara, anche alla luce delle rimodulazione delle voci che concorrono all'individuazione del costo di riscatto da parte dell'Ente, l'Ufficio responsabile della procedura dovrà rilasciare il nulla-osta alla stipula dell'atto, previo accertamento in capo all'aggiudicataria di tutto quanto viene richiesto dalla normativa che regola la soggetta materia, fissando altresì i termini essenziali da inserire nell'atto che dovrà stipularsi.

Si richiama a tal fine la nota n. 831/contr. Del 08/10/2015 nella quale sono indicati i documenti necessari per la stipula dei contratti.

Distinti saluti

Il responsabile della procedura

L' Istruttore Amministrativo

Antonio Pizzuto

IL SEGRETARIO GENERALE

[Handwritten signature]



CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

(Legge Regionale n. 15 del 04.08.2015)

SEGRETERIA GENERALE

Servizio "Contratti"

Prot. N. 831 Contr.

Messina, 08-10-2015

Oggetto: Disposizioni preordinate alla stipula dei contratti -

Ai Sig. Dirigenti
Ai Responsabili dei Servizi

Al Responsabile del Servizio Contratti

E p. c. Al Sig Commissario Straordinario

SEDE

Al fine di ottimizzare gli adempimenti preordinati alla stipula dei contratti, si è preceduto ad individuare modalità più snelle che consentono una verifica più attenta agli uffici preposti all'istruttoria nonché il rispetto della tempistica nella attività di rogito.

Pertanto i Sig.ri Dirigenti e i responsabili incaricati alla predisposizione degli atti, sono tenuti a curare gli adempimenti preordinati attenendosi scrupolosamente alle seguenti disposizioni. Tutto ciò al fine evitare disagi che potrebbero rendere irricevibile l'atto in sede di rogito, con disagi anche per i soggetti esterni coinvolti.

Gli atti da inviare tassativamente sono i seguenti:

- Determinazione a contrarre completa di pubblicazione nei modi e termini di legge;
- Determinazione approvativa del progetto (sia esso inerente appalto di LL.PP., fornitura beni, servizi, concessione, locazione o altro) completa di copertura finanziaria, completa di pubblicazione nei modi e termini di legge;
- Documentazione che attesta la copertura finanziaria dell'appalto di che trattasi, se il finanziamento avviene con risorse economiche esterne all'Ente;
- Determinazione con cui viene individuata la procedura di scelta del contraente, completa di pubblicazione nei modi e termini di legge;

- Atto da cui si evinca il C.I.G. per la procedura che si è attivata;
- Atto con cui viene approvato il bando di gara o la lettera d'invito, completa di pubblicazione nei modi e termini di legge;
- Verbale di gara, con pubblicazione nei modi e termini di legge;
- Determinazione relativa all'approvazione del verbale di gara, completa di pubblicazione nei modi e termini di legge;
- Documentazione presentata dall'aggiudicatario in sede di gara comprensiva di offerta;
- Attestazione di verifica dei requisiti oggettivi e soggettivi nei confronti dell'aggiudicatario;
- Attestazione di avvenuta comunicazione ai soggetti che hanno partecipato alla procedura di gara con le modalità di cui all'art. 79 del D. Lgs. 163/2006;
- Certificazione Antimafia o attestazione di avvenuto controllo nella "white list" della Prefettura competente per territorio se obbligatorio in relazione all'importo di aggiudicazione;
- Certificazione attestante la regolarità della posizione contributiva nei confronti degli Enti previdenziali prevista dalla normativa vigente;
- Allegati progettuali da inserire in contratto oltre quelli tassativamente previsti dal Codice dei Contratti (capitolato speciale d'appalto, elenco prezzi, cronoprogramma);
- Dichiarazione da cui si evinca se è dovuto il piano di sicurezza da allegare al contratto, o il P.O.S. da parte della Ditta aggiudicatario indicando, in tale caso, le modalità di acquisizione da parte dell'Ente e conseguentemente quelle di conservazione;
- Comunicazione del Dirigente, per quanto concerne la sicurezza dell'appalto, se deve essere allegata la convenzione stipulata con il Comitato Paritetico Territoriale datato 30/03/2010;

- Nulla - osta alla stipulazione del contratto;
- Check list riferita all'appalto.

Qualora un appalto di LL. PP., per le esigenze previste dalla normativa vigente, è stato consegnato sotto riserva di legge, il Dirigente responsabile della procedura al momento della consegna dovrà acquisire le polizze a garanzia previste dal Codice dei contratti nonché quanto attiene alla sicurezza di cantiere.



Tutta la documentazione completa di ogni sua componente, dovrà essere trasmessa digitalmente al Servizio Contratti .

Qualora la documentazione trasmessa fosse incompleta, l'Ufficio contratti, preposto all'istruttoria, rimetterà la documentazione sempre via email al Dirigente mittente al fine di acquisire gli atti completi .

Si confida nella massima collaborazione .

Distinti saluti



IL SEGRETARIO GENERALE

Maria Angela Canonetti



all. 3

Europa
Comune
Messina
Libero Consorzio Comunale
Messina
M

PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA
Denominata "Libero Consorzio Comunale"
ai sensi della L.R. 8/2014

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO

Prot. n. 66/Ris.

Messina, 07-08-2014

OGGETTO: Gara d'appalto per la locazione con patto di riscatto nel Comune di Patti di fabbricato destinato a Liceo Scientifico.

PROVINCIA REGIONALE DI MESSINA
RAGIONERIA GENERALE
Prot. n. 3963/Ry fer
DEL 8-08-14

Al Sig. Dirigente
II DIREZIONE
"Servizi Finanziari"
Dott. Antonino Calabrò

SEDE

In riscontro alla Sua prot. n. 3672 del 28/07/2014, di pari oggetto formulo il conclusivo indirizzo per la definizione della gara di cui trattasi nel senso che l'appalto medesimo può essere aggiudicato all'unica società offerente, per quanto concerne l'aspetto della locazione con contrattazione solo di quell'aspetto, come da bando di gara.

Mentre, relativamente al patto di riscatto, ferma restando la determinazione del costo nei modi e nei termini di cui al bando di gara, si ritiene di dover prevedere in sede di contratto, apposita clausola con la quale l'Ente appartenente si riserva di riscattare l'immobile entro il termine di vigenza della locazione, previa eventuale rimodulazione in detrazione dell'entità della somma prevista per le opere comuni strutturali ed esterne.

Distinti saluti.

Il Commissario Straordinario
Filippo Romano



CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

VI DIREZIONE "Servizi Tecnici Generali della Provincia"
SERVIZIO EDILIZIA E POLITICHE SCOLASTICHE

ad. 4

Risposta nota N. 947/Contr. del 17/11/2015

N. 315/IG
13.01.16

... e, p.c.
M. C. Ruffini
13.01.16

Al Sig. Segretario Generale - Servizio Contratti
gabinettoseggen@provincia.messina.it
contratti@provincia.messina.it

Al Sig. Commissario Straordinario
presidenza@provincia.messina.it

Sig. Dirigente II Direzione servizi Finanziari
ragioneria@provincia.messina.it

Oggetto: Contratto di locazione con patto di riscatto, di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti

In riferimento alla nota sopra segnata, con cui viene richiesta un'analisi comparativa dell'offerta valutata in sede di gara in relazione alle voci che concorrono all'individuazione del costo finale dell'immobile in questione, sulla scorta della documentazione di gara in possesso del competente Ufficio Finanziario, in appresso si relazione in merito alle opere strutturali e propedeutiche alla realizzazione dell'intero immobile oggetto di locazione.

L'immobile in questione, da progetto, risulta essere composto dai corpi A) B) e C) su 5 elevazioni fuori terra, di cui un piano a quota inferiore rispetto al piano stradale, per una superficie complessiva coperta di m² 4.990,09, circa, oltre m² 1.994,78, circa, di superfici scoperte (balconi e terrazze). Dell'intero fabbricato vengono proposte, per la destinazione del liceo in questione, le seguenti porzioni dell'intero immobile:

- a) Piano terra sottostrada (quota -4,20), intera superficie dei corpi A) e B);
- b) Piano Primo (quota +3,75), intera superficie dei corpi A), B) e C);
- c) Piano Secondo (Quota +7,10), intera superficie dei corpi A) e C);
- d) Piano Terzo (Quota +10,45), intera superficie del corpo A);

il tutto per una superficie complessiva coperta di m² 3.001,78, circa, oltre m² 1.596,39, circa, di superficie scoperta (terrazze e balconi) come da quadro sinottico seguente (Tab. A):

FABBRICATO		STATO DI FATTO		PROGETTO		
LIVELLO	CORPO	SUP COPERTA M ²	SUP SCOPERTA M ²	SUP UTILE M ²	SUP COPERTA M ²	SUP SCOPERTA M ²
-4,20 TERRA SOTTOSTRADA	A+B+C	1361,65	0,00			
+0,00 TERRA	A+B			834,05	934,14	
	A	488,25	78,90			
	B	310,70	112,25			
	C	488,25	92,63			
+3,75 PRIMO	A+C	919,60	262,70	858,40	961,41	320,80
	(A-B-C)		453,20			321,00
+7,10 SECONDO	A+C	919,60	318,70	770,75	863,24	
	A					173,75
	C					156,80
+10,45 TERZO	A+C	502,04	676,40			
	A			216,90	242,93	345,0
COPERTURA	A					279,04
TOTALI		4.990,09	1.994,78	2.680,10	3001,71	1596,39

Dalla lettura della perizia estimativa, allegata all'offerta economica ed a supporto della giustificazione del prezzo di realizzazione (pari € 3.990.104,06), nella stessa risulterebbero conteggiate le opere di sistemazione esterna (in parte) e quelle strutturali in fondazione, necessari alla realizzazione dell'intero fabbricato.



PROT. N. 55 /J. LOC.

18 GEN. 2016

M. C. Ruffini

CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA

A parere di chi scrive, ai soli fini dell'eventuale quota di riscatto richiesta, pari a €4.269.500,00, parte degli importi stimati, che in appresso vengono riportati (Tab. B), dovrebbero incidere proporzionalmente all'effettiva disponibilità delle aree. Così nel dettaglio le categorie delle lavorazioni comuni:

		TAB. B)	
M:001 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA			
OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA E MOVIMENTI DI TERRA		EURO	42.096,75
MURI DI CONTENIMENTO		EURO	16.242,10
PIAZZALE E SOTTOSERVIZI		EURO	29.865,96
ILLUMINAZIONE ESTERNA.		EURO	<u>20.912,35</u>
	SOMMANO, LE OPERE DI SIST.ZIONE ESTERNA	EURO	109.117,16
M:002 FABBRICATO - OPERE STRUTTURALI			
	SOMMANO, LE OPERE STRUTTURALI	EURO	<u>1.613.037,04</u>
	IMPORTO TOTALE	EURO	<u>1.722.154,20</u>

In sintesi:

1. **M:001 - Opere di sistemazione esterna:** (muri di contenimento, movimenti di terra, piazzale sotto servizi, illuminazione esterna) per € 109.117,16;
2. **M:002 - Fabbricato - Opere strutturali** (strutture di fondazione) per € 1.613.037,04.

I superiori importi, pertanto, nelle rispettive proporzioni dovrebbero essere ripartiti per le relative quote di appartenenza, 66,00% in capo all'Ente e 34% a carico della ditta proprietaria, come di seguito riportate (Tab. C), che dovrebbero essere detratti a quelli riportati nel predetto elaborato EO/1 Computo Metrico Estimativo (C.M.E.), allegato all'offerta economica:

TAB. C)						
LAVORI	IMPORTO LAVORI C.M.E. (OFFERTA)	IMPORTO LAVORI COMUNI	% A CARICO DELLA DITTA	IMPORTO LAVORI C.M.E. (OFFERTA)	IMPORTO LAVORI A CARICO DELLA DITTA	IMPORTO LAVORI RIMODULATO A CARICO DELL'ENTE
M:001 OPERE DI SISTEMAZIONE ESTERNA	261.452,43	(109.117,16 x 0,34)	=	261.452,43	37.099,83	224.352,60
M:002 FABBRICATO	<u>3.728.651,63</u>	(1.613.037,04 x 0,34)	=	3.728.651,63	548.432,59	<u>3.180.219,04</u>
IMPONIBILE	3.990.104,06					3.404.571,63
I.V.A. 10%	<u>399.010,41</u>					<u>340.457,16</u>
IMPORTO COMPLEVO	<u>4.389.114,47</u>					<u>3.745.028,80</u>

In appresso (Tab. D), si riportano sia le indicazioni relative alla stima del bene fornite dall'offerta economica, ricavate a pag.11 dell'elaborato "OE/1_Perizia Estimativa", nonché analogo prospetto con le modifiche scaturite dalle precedenti considerazioni:

OFFERTA ECONOMICA				TAB. D)	
ELABORATO PERIZIA ESTIMATIVA	OE/1	PAG.11		OFFERTA ECONOMICA RIMODULATA	
COSTO DELL'AREA			298.361,00		298.361,00
COSTO TECNICO DI COSTRUZIONE					
CME IMPORTO LAVORI	3.990.104,06	IVA COMPR	4.389.114,00	3.404.571,63	3.745.028,80
SPESE TECNICHE			170.000,00		170.000,00
ONERI CONCESSORI			120.000,00		120.000,00
SPESE GENERALI E UTILE			<u>997.525,00</u>		<u>997.525,00</u>
		STIMA DEL BENE	<u>5.975.000,00</u>		<u>5.330.914,80</u>
					<u>5.330.914,00</u>

A conclusione di quanto superiormente enunciato, l'importo complessivo di acquisto dell'immobile, pertanto, dovrebbe essere ridotto a € 5.330.914,00, anziché € 5.975.000,00, con conseguente riduzione dell'importo di riscatto pari a € 3.625.414,00 (Tab. F), in alternativa all'offerta economica della società Acquafico s.r.l. + altri (Tab. E), pari ad una differenza contrattuale di € 644.086,00:

TAB. E)

RIEPILOGO DELL'OFFERTA ECONOMICA DELLA DITTA IN SEDE DI GARA			
CANONE ANNUALE	€ 189.500,00	x 9 =	€ 1.705.500,00
			€ 4.269.500,00
			<u>€ 5.975.000,00</u>
			CANONI LOCAZIONI ALLA SCADENZA DEI NOVE ANNI
			IMPORTO DI RISCATTO OFFERTO
			IMPORTO COMPLESSIVO DELL'ACQUISTO

TAB. F)

RIEPILOGO DELL'OFFERTA ECONOMICA RIMODULATA ALLA LUCE DELLE OSSERVAZIONI			
CANONE ANNUALE	€ 189.500,00	x 9 =	€ 1.705.500,00
			€ 3.625.414,00
			<u>€ 5.330.914,00</u>
			CANONI LOCAZIONI ALLA SCADENZA DEI NOVE ANNI
			IMPORTO DI RISCATTO RIMODULATO
			IMPORTO COMPLESSIVO DELL'ACQUISTO, RIMODULATO
€ 4.269.500,00	-	€ 3.625.414,00	=
			<u>€ 644.086,00</u>
			DIFFERENZA CONTRATTUALE, A CREDITO DELL'ENTE

Il Responsabile del Servizio
Geoff. Antonino MICELI

Antoniello

IL DIRIGENTE
Antonio Miceli

13
1185/RAG-GEN
10-03-2016

all. 5



II DIREZIONE "Servizi Finanziari"
Della Città Metropolitana di Messina

Oggetto: Contratto di locazione con patto di riscatto, di un immobile per destinarlo a Liceo Scientifico "E. Amari" nel Comune di Patti.

VERBALE

L'anno duemilasedici il giorno Dieci del mese di **Marzo** alle ore 11,30, presso la Sala Rogiti di Palazzo dei Leoni della Città Metropolitana di Messina, sono presenti:

- l'Avv. Antonino CALABRO' nella qualità di Dirigente della II DIREZIONE dei "Servizi Finanziari" della Città metropolitana di Messina;
- il geom. Antonino MICELI nella qualità di Funzionario della IV DIREZIONE della Città Metropolitana di Messina
- il Dott. Pasquale COSTA nella qualità di Funzionario della II DIREZIONE della Città Metropolitana di Messina
- ~~il Dott. Antonino PALAZZOLO~~ nella qualità di Istruttore Amministrativo dell'Ufficio Contratti della Città metropolitana di Messina
- per la Ditta ACQUAFICO S.r.l. la Sig.ra SCAGLIONE Lucia Maria nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante;
- il sig. CERAOLO Mario nella qualità di delegato della Sig.ra CALECA Emilia, Sig.ra CALECA Elvira e CANGEMI Sergio, giusta delega allegata al presente verbale unitamente al rispettivi documenti di riconoscimento;

PREMESSO

Che in relazione all'immobile di cui all'oggetto, al fine di definire l'attività istruttoria, e dare corso a quanto statuito nel verbale di gara del 08/08/2014 che successivamente ha dato seguito alle determinazioni dirigenziali n. 823 del

Lucia Maria Scaglione
Antonino Calabro

Ally

13/08/2014 e n. 910 del 17/09/2014, nella parte in cui il Commissario straordinario dell'Ente con nota del 01/08/2014 del n. 66/Ris. - citata nel verbale di aggiudicazione - in riscontro alla comunicazione del Dirigente della II Direzione Servizi finanziari, indica che l'appalto "...può essere aggiudicato ...per quanto concerne l'aspetto della locazione con contrattazione solo di quell'aspetto..." mentre per quanto concerne il patto di riscatto rimanda ad apposita clausola da inserire in sede di contratto "...con la quale l'Ente si riserva di riscattare l'immobile entro il termine di vigenza della locazione, previa eventuale rimodulazione in detrazione dell'entità delle somma prevista per le opere comuni strutturali ed esterne...";

Che con nota n. 947/contr. del 17/11/2015, inviata dal Segretario Generale dell'Ente, al Dirigente della II Direzione è stata richiesta comunicazione attestante il costo da riscatto da inserire nello stipulando atto di locazione con patto di riscatto dopo aver effettuato analisi comparativa dell'offerta valutata in sede di gara in relazione alle voci che concorrono all'individuazione del costo finale ed alla luce delle condizioni espresse nel verbale di gara dell'08/08/2014, avvalendosi in ciò degli Uffici della VI Direzione dell'Ente quale supporto tecnico;

Che dall'esame comparativo del prezzo di riscatto finale dell'immobile effettuato dai competenti Uffici dell'Ente sulla base di quanto riportato nel verbale di aggiudicazione con l'offerta presentata dall'Aggiudicataria si è rilevata una differenza in detrazione sul costo di riscatto pari ad €. 644.086,00 giusta nota n. 315/16 del 13/01/2016;

Che il Dirigente dell'Ufficio Responsabile della procedura di quanto sopra ha dato immediata comunicazione alla Ditta Aggiudicataria, con nota n. 0002259/16 del 25/01/2016 invitandola a esprimersi, con propria documentazione sull'accettazione dell'eventuale costo di riscatto rimodulato e successiva accettazione specifica del nuovo importo da riportare nel contratto di cui in oggetto;

Che l'esame dell'offerta, da parte dei competenti Uffici dell'Ente, rimodulato come da verbale di aggiudicazione, dopo analisi e confronto da parte della Ditta Aggiudicataria ha portato alla conferma da parte della stessa Ditta Acquafico S.r.l., Cangemi Sergio, Caleca Emilia e Caleca Elvira, dei valori rideterminati da parte dell'Ufficio tecnico dell'Ente, anche alla luce delle rimodulazione delle voci che concorrono all'individuazione del costo di riscatto da parte dell'Ente;

PREMESSO QUANTO SOPRA

Gli odierni componenti convengono e stipulano quanto segue in un unico contesto con la superiore narrativa;

- la Ditta ACQUAFICO S.r.l. e per essa la Sig.ra SCAGLIONE Lucia Maria nella qualità di Amministratore unico e legale rappresentante della Società;
- il sig. CERAULO Mario nella qualità di delegato della Sig.ra CALECA Emilia, Sig.ra CALECA Elvira e CANGEMI Sergio, giusta delega di cui in premessa

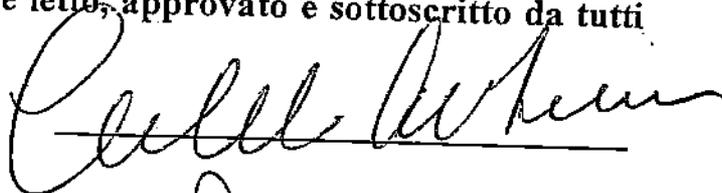
DICHIARANO

Handwritten notes and signatures in the left margin:
M. M. 11.9
P. P.
G. G.
L. L.
S. S.
P. P.

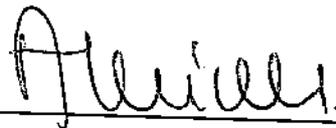
di accettare, espressamente la rimodulazione delle voci che concorrono all'individuazione del costo di riscatto da parte dell'Ente con una conseguente riduzione rispetto a quanto offerto ed aggiudicato in data 08/08/2014 pari ad €. 644.086,00 (Euro seicentoquarantaquattromilaottantasei/00), quindi per l'importo di riscatto pari ad €. 3.625.414,00 come da Tab . F di cui alla nota del 13/01/2016 n. 315/16 da parte della Direzione "Servizi Tecnici generali " della Città Metropolitana di Messina (ferme restando tutte le voci inerenti la locazione).

Del che il presente atto che viene letto, approvato e sottoscritto da tutti gli odierni comparenti.

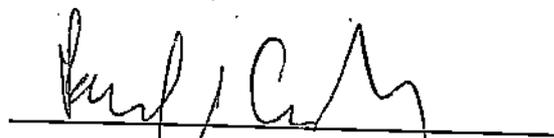
• l'Avv. Antonino CALABRO'



• il geom. Antonino MICELI



• il Dott. Pasquale COSTA



• il Dott. Antonino PALAZZOLO



• per la Ditta ACQUAFICO S.r.l.

Sig.ra SCAGLIONE Lucia Maria



• il sig. CERAOLO Mario nella qualità

