



PROPOSTA N. 268  
DEL 08/03/2017

## CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA

AI SENSI DELLA L.R. N.15 DEL 04.08.2015

IV DIREZIONE - SERVIZI TECNICI GENERALI

### DETERMINAZIONE

**OGGETTO:** VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI", SITO IN MESSINA LUNGO VIALE DELLA LIBERTÀ - ISOLATO N. 516, DI PROPRIETÀ DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MESSINA. PREZZO A BASE D'ASTA: € 7.316.430,00

**Approvazione verbale di aggiudicazione provvisoria e aggiudicazione definitiva a favore della Società Neptunia S.p.A. Socio Unico, con sede legale in Messina (ME) – C.F. e P. IVA 03586450961**

RACCOLTA GENERALE PRESSO LA DIREZIONE SERVIZI INFORMATICI

N. 218 del 08/03/2017

### IL DIRIGENTE E RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

#### PREMESSO:

-CHE la Provincia Regionale di Messina come sopra denominata è proprietaria del COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI";

-CHE il Commissario Straordinario con i poteri della Giunta provinciale ha adottato con deliberazione n. 45 del 13 febbraio 2015 l'aggiornamento al triennio 2015/2017 del «Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari» dell'Ente, predisposto dall'Ufficio competente ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. n. 112/2008 convertito nella Legge n. 133/2008;

CHE, con atto di indirizzo n. 830/16/GAB del 25/03/2016, il Commissario Straordinario invitava il sottoscritto Dirigente ad attuare una nuova procedura di alienazione dell'immobile e tra l'altro si invitava a *procedere mediante il ricorso al criterio dell'offerta più alta in luogo di quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa, mediante un criterio generale, predeterminato nel bando di gara, che consentisse l'immediata confrontabilità delle offerte di pagamento in contante e di quelle di permuta;*

CHE, sempre secondo gli indirizzi del Sig. Commissario nel già citato atto, tale criterio veniva individuato nella *previsione della possibilità, eventualmente in alternativa alle offerte in denaro contante, della presentazione di offerte che in tutto o in parte prevedano il conferimento in uso di altri immobili, purché adatti ad impieghi istituzionali (edilizia scolastica) o di immediata monetizzabilità, a condizione che tali offerte siano accompagnate da elementi certi che ne attestino il valore (es. perizia giurata) e che tale valore così attestato, ove si tratti di immobili non immediatamente disponibili, sia ridotto di una percentuale che il bando vorrà predeterminare per ogni mese di tempo intercorrente fra l'aggiudicazione e la materiale disponibilità del bene offerto in permuta; la*

stessa percentuale sarà comunque applicata alle offerte in permuta immediatamente disponibili (in misura pari all'ipotetico differimento di un mese);

**CHE** con determinazioni n. 618 del 16/06/2016 e n. 688 del 27/06/2016 veniva approvato lo schema di bando pubblico per la vendita del compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali", sito in Messina lungo il Viale della Libertà - isolato n. 516, di proprietà della Città Metropolitana di Messina. Prezzo a base d'asta: € 7.316.430,00, predisposto dall'Ufficio competente di questa Direzione;

**CHE** l'apposito bando pubblico, pubblicato il 04/07/2016 sull'albo pretorio della stessa Città Metropolitana, fissava la data di scadenza per la presentazione delle offerte alla data del 04/08/2016.

**CHE** con determinazione dirigenziale n. 827 del 08/08/2016 veniva nominata apposita commissione per la valutazione delle offerte pervenute;

**CHE**, entro il termine fissato nel bando, risulta pervenuta all'Ente un'unica offerta, contenuta in un plico, da parte della Neptunia S.p.A. Socio Unico, con sede legale in Messina (ME), Via Ing. Giuseppe Franza s.n., già via Acireale, 98124 Z.I.R. - C.F. e P. IVA 03586450961 depositata al Protocollo Generale il 04/08/2016 al n. 4455;

**VISTI** il verbale di gara del 09/08/2016 relativo all'espletamento della gara in oggetto, dal quale si evince la volontà dell'impresa di acquistare il compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali", offrendo in pagamento il prezzo di € 10.808.405,97 (dicansi euro diecimilioniottoctotomilaquattrocentocinque/97), scaturente dal valore della perizia di stima giurata, per l'immobile offerto in permuta, al netto della percentuale dello 0,50% per ogni mese di tempo (12 mesi), intercorrenti tra l'aggiudicazione e la consegna del bene (determinato in riferimento alla previsione dell'art. 7.2 del Bando di gara) e la perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Pasquale De Domenico, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina, in data 04/08/2016, da cui si rileva che il valore complessivo dell'immobile, una volta adeguato, è di € 11.498.304,23 (dicansi euro undicimilioniquattrocentonovantottotrecentoquattro/23);

**VISTA** l'assenza di conflitto di interessi di cui all'art. 5 del "Codice di comportamento dei dipendenti della Provincia Regionale di Messina" - Azioni per la prevenzione della corruzione e dell'illegalità di cui alla L. 190 del 6/11/2012;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento è rilevante ai fini dell'Amministrazione trasparente di cui al d.l.gs. n. 33/2013;

**RESO NOTO** ai sensi dell'art. 3 della Legge n° 241/1990 così come recepita dall'OREL che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Vincenzo Gitto;

**VISTO** il D.Lgs. n. 165/2001 che agli artt. 4 e 17 attribuisce ai Dirigenti la gestione finanziaria, tecnica ed amministrativa;

**VISTO** il D. Lgs. n° 267 del 18 agosto 2000 e ss.mm.ii.;

**VISTO** il Regolamento sui controlli interni;

**VISTO** lo Statuto provinciale;

**CONSIDERATO** che quanto precede è conforme alle disposizioni di leggi e ai regolamenti attualmente vigenti;

Tutto ciò premesso e visto:

## DETERMINA

**APPROVARE** la proposta di aggiudicazione di cui al verbale del 09/08/2016 conseguente all'esperimento della gara ad evidenza pubblica per la vendita del compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali", sito in Messina lungo il Viale della Libertà - isolato n. 516, di proprietà della Città Metropolitana di Messina. Prezzo a base d'asta: € 7.316.430,00 (*euro settemilionitrecentosedicimilaquattrocentotrenta/00*).

**AGGIUDICARE**, in ragione dell'esito positivo delle verifiche sul possesso dei prescritti requisiti, la gara ad evidenza pubblica di che trattasi alla ditta Neptunia S.p.A. Socio Unico, con sede legale in Messina (ME), Via Ing. Giuseppe Franza s.n., già via Acireale, 98124 Z.I.R. - C.F. e P. IVA 03586450961, che ha espresso volontà di acquistare il compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali", offrendo in pagamento il prezzo di € 10.808.405,97 (*dicansi euro diecimilioniottoctottomilaquattrocentocinque/97*), scaturente dal valore della perizia di stima giurata, per l'immobile offerto in permuta, al netto della percentuale dello 0,50% per ogni mese di tempo (12 mesi), intercorrenti tra l'aggiudicazione e la consegna del bene (determinato in riferimento alla previsione dell'art. 7.2 del Bando di gara) secondo la perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Pasquale De Domenico, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina, in data 04/08/2016, da cui si rileva che il valore complessivo dell'immobile, una volta adeguato, è di € 11.498.304,23 (*dicansi euro undicimilioniquattrocentonovantottotrecentoquattro/23*).

**DARE ATTO** che il verbale delle operazioni di gara del 09/08/2016 è parte integrante del presente provvedimento.

**AUTORIZZARE** il Dirigente dell'Ente a porre essere tutti gli adempimenti consequenziali per la successiva firma del contratto in forma pubblico-amministrativa per il trasferimento del compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali, con contestuale permuta dell'immobile di cui alla perizia giurata redatta dal Dott. Ing. Pasquale De Domenico, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina, in data 04/08/2016.

**DICHIARARE** la presente determinazione dirigenziale, che non comporta alcun onere finanziario, immediatamente esecutiva.

**ALLEGATI:**

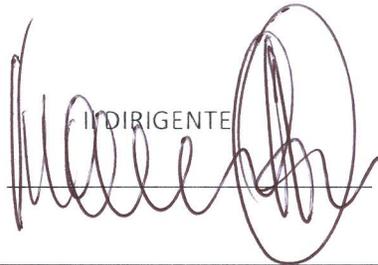
- 1) Verbale di gara del 09/08/2016;

IL DIRIGENTE  
ARCH. VINCENZO GIUTO



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. Si attesta, inoltre, che trattasi di provvedimento obbligatorio e necessario al fine di evitare danni patrimoniali certi e gravi all'Ente.

Li 8.3.2017

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, della L. 142/90)

Si esprime parere FAVOREVOLE 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

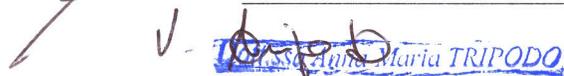
la copertura finanziaria della spesa di Euro                      imputata al cap.            impegno n.                     

2° DIR. SERVIZI FINANZIARI  
UFFICIO IMPEGNI

VISTO/PRESO NOTA

Il Dirigente del Servizio Finanziario

Li                      Messina 08/03/2017 Funzionario



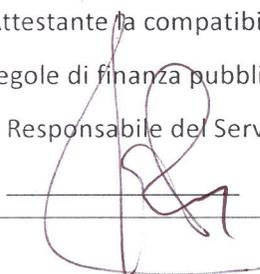
VISTO DI COMPATIBILITA' MONETARIA

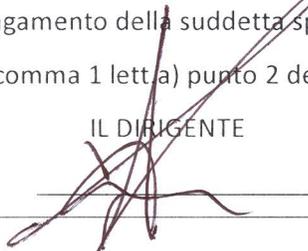
Attestante la compatibilità del pagamento della suddetta spesa con gli stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica (art.9 comma 1 lett.a) punto 2 del D.L. 78/2009)

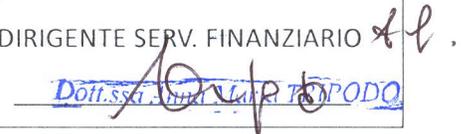
Il Responsabile del Servizio

IL DIRIGENTE

IL DIRIGENTE SERV. FINANZIARIO *Al.*







COMMISSIONE DI GARA PER LA VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE DENOMINATO "EX HOTEL RIVIERA E LOCALI COMMERCIALI", SITO IN MESSINA, LUNGO IL VIALE DELLA LIBERTA', ISOLATO N. 516, DI PROPRIETA' DELLA CITTA' METROPOLITANA DI MESSINA. PREZZO A BASE D'ASTA DI € 7.316.430,00 (D.D. N. 618 DEL 16.06.2016 e n. 688 del 27/06/2016).

#### VERBALE DELLA SEDUTA DEL 09/08/2016

L'anno duemilasedici, il giorno nove del mese di agosto, nella Sala "Boris Giuliano" della Città Metropolitana di Messina, ivi sita nel C.so Cavour, alle ore 12,00, si è riunita la Commissione di gara (nominata con D.D. n. 827 del 08.08.2016, del Dirigente della IV Direzione), per la valutazione delle offerte relative al Bando pubblico per la vendita del compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera di Messina e locali commerciali", sito in Messina, Viale della Libertà, di cui al Bando pubblico pubblicato il 04/07/2016, sull'Albo Pretorio della stessa Città Metropolitana di Messina.

Sono presenti:

- Arch. Vincenzo Gitto - Presidente, con potere di voto;
- Ing. Giacomo Russo - Componente, con potere di voto;
- Geom. Gaetano Antonazzo - Componente, con potere di voto;
- Geom. Carmelo Galofaro - Componente, con potere di voto;
- Geom. Antonino Miceli - Componente, con potere di voto;
- Dott.ssa Eleonora Parisi - Segretario verbalizzante, senza potere di voto.

Sono presenti, altresì, il Sig. Giuseppe Giuliano, legale rappresentate della Italimprese s.r.l. e il Geom. Gianfranco Gugliandolo, delegato dell'Amministratore e legale rappresentante della Neptunia s.p.a., Dott. Ing. Vincenzo Franza, giusto atto di delega del 04/08/2016, che viene acquisito agli atti della gara.

La seduta inizia alle ore 12,10.

Il Presidente della Commissione di gara dà atto che alla data del 04/08/2016, scadenza prevista per la presentazione di offerte, risulta pervenuta un'unica offerta, contenuta in un plico, da parte della Neptunia s.p.a., corrente in Messina, depositata al Protocollo Generale il 04/08/2016, alle ore 09,28, ed introitata in pari data al n. ME 4455.

Il plico di presenta integro in ogni sua parte. Si procede all'apertura del plico, in cui vengono riscontrate tre buste, anch'esse perfettamente integre, che vengono contrassegnate con le lettere A, B e C, contenenti:

Busta A) - Documentazione amministrativa;

Busta B) - Documentazione tecnica;

Busta C) - Offerta economica.

Il Presidente procede all'apertura della Busta A) - Documentazione amministrativa, che risulta contenere la sottoelencata documentazione che, seguendo il medesimo ordine di cui all'art. 10 del Bando, viene così contraddistinta:

a1) - Attestazione dell'avvenuta prestazione di garanzia rilasciata da Gable Insurance, in Vaduz (FL), in data 03/08/2016;

a2) - Dichiarazione resa dalla Banca BPER in data 02/08/2016;

a3) - (L'Impresa partecipa direttamente, senza procuratore);

a4) - Dichiarazione di cui al fac-simile modello A, rilasciata il 03/08/2016 dall'Amministratore delegato di Neptunia s.p.a., Dott. Ing. Vincenzo Franza;

a5) - Copia del bando pubblico di gara, pubblicato il 04/07/2016, sottoscritto in ogni pagina, dall'Amministratore delegato di Neptunia s.p.a., Dott. Ing. Vincenzo Franza.

Il Presidente della Commissione dà atto delle conformità delle buste e della documentazione in esse contenuta, a quanto previsto nel Bando di gara.

Si procede, quindi, all'apertura della Busta B) - Offerta Tecnica, da cui si rileva che la Neptunia s.p.a. ha presentato la propria offerta, in riferimento alla tipologia di cui al punto 7.2. del Bando di gara (offerta di beni immobili utilizzabili per ufficio o per edilizia scolastica). In detta busta risultano essere inserite due altre buste, contrassegnate come segue e che contengono:

b1) Relazione tecnico-descrittiva dell'immobile offerto;

b2) Computo metrico-estimativo dei lavori;

b3) Cronoprogramma dei lavori;

b4) Elaborati grafici.

Viene aperta la busta contrassegnata da b1). Viene offerto in permuta un immobile, da adeguare, sito in Messina, Via Giuseppe Franza, angolo via Enrico Fermi (Z.I.R.), in Catasto al Fg. 143, part. 61, sub. 6, 11, 16, 20, 22 e porzione del 14, costante di una superficie complessiva di mq. 5283, oltre a mq 783, utilizzabili per parcheggi e mq. 398 per archivi, posti al piano -1 dell'immobile (scantinato). Successivamente, si aprè la busta contrassegnata con b2) e si procede alla approfondita disamina del computo metrico-estimativo dei lavori di adeguamento dell'immobile offerto in permuta, al fine di renderlo fruibile come istituto scolastico di istruzione secondaria di secondo grado, conformemente alla vigente normativa in materia. Dall'apertura immediatamente successiva della busta indicata con b3), emerge che, per adeguare l'immobile offerto in permuta, sono previsti mesi dodici (12). Si procede, quindi, all'apertura della busta b4), in cui sono contenuti gli elaborati grafici, che vengono attentamente valutati.

Il Presidente della Commissione dà atto delle conformità delle buste e della documentazione in esse contenuta, a quanto previsto nel Bando di gara.

La Commissione reputa che la progettazione preliminare presentata sia meritevole di positiva valutazione. Tuttavia, nell'ipotesi in cui, a conclusione della seduta, si dovesse procedere all'aggiudicazione della gara, l'Impresa dovrà, in ogni caso, sottoporre la progettazione esecutiva (da redigere in relazione alla specificità della scuola che potrebbe essere eventualmente allocata nell'immobile offerto) alla Città Metropolitana, per l'accettazione.

Si prosegue con l'apertura della busta relativa all'Offerta Economica, contrassegnata con la lettera C.

La busta contiene:

c1) Modulo dell'offerta, a firma dell'Amministratore delegato di Neptunia s.p.a., Dott. Ing. Vincenzo Franza, datata 03/08/2016, in cui viene espressa la volontà dell'Impresa di acquistare il compendio immobiliare denominato "ex Hotel Riviera e locali commerciali", offrendo in pagamento il prezzo di € 10.808.405,97 (dicansi euro diecimilioniottoctottomilaquattrocentocinque e centesimi novantasette, determinato in riferimento alla previsione dell'art. 7.2 del Bando di gara. Infatti, al valore dell'immobile offerto di € 11.498.304,23, già completato e disponibile, così come da stima dell'Ing. De Domenico, è stata applicata una riduzione dello 0,50 %, per ogni mese di tempo (totale 12 mesi), intercorrente fra l'aggiudicazione e la materiale disponibilità del bene offerto.

c2) perizia di stima redatta dal Dott. Ing. Pasquale De Domenico, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Messina, in data 04/08/2016, da cui si rileva che il valore complessivo dell'immobile, una volta adeguato, è di € 11.498.304,23 (dicansi euro undicimilioniquattrocentonovantottotrecentoquattro e centesimi ventitré). La Commissione, esaminata detta perizia, verifica la corrispondenza della superficie dell'immobile con quella oggetto dell'offerta.

Il Presidente della Commissione dà atto delle conformità delle buste e della documentazione in esse contenuta, a quanto previsto nel Bando di gara.

Conclusa la disamina dell'offerta e della documentazione a corredo della stessa, la Commissione decide, all'unanimità, che l'offerta presentata dalla Neptunia s.p.a. sia meritevole di aggiudicazione. Ciò stante, il Presidente della Commissione aggiudica provvisoriamente la gara alla Neptunia s.p.a. e dichiara chiusa la seduta alle ore 15,10.

L.C.S.

Arch. Vincenzo Gitto

Ing. Giacomo Russo

Geom. Gaetano Antonazzo

Geom. Carmelo Galofaro

Geom. Antonino Miceli

Dott.ssa Eleonora Parisi

Sig. Giuseppe Giuliano, n.q.

Geom. Gianfranco Gugliandolo, n.q.

