



TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SICILIA
SEZIONE STACCATA DI CATANIA

Prot. n. 188 del 15 febbraio 2016

Alle ditte partecipanti

OGGETTO: indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania – CIG: 6395193835 – comunicazione esito

Con riferimento alla procedura in oggetto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 79, comma 5, del D.Lgs 163/2001, si comunica che la Commissione interna per la valutazione delle offerte ha valutato come economicamente più conveniente l'offerta presentata dalla ditta G F Immobiliare spa, avente ad oggetto l'immobile sito in **Catania, Via Istituto Sacro Cuore nn. 18, 20 e 22**, di mq. 3.514,09 (superficie netta) oltre mq. 1.190 di area scoperta per posti auto. Il corrispettivo richiesto è di euro 345.000,00 (annui) oltre IVA.

In allegato si trasmette il provvedimento prot. n. 153 dell'11 febbraio 2016.

Cordiali saluti.

IL SEGRETARIO GENERALE

D.ssa Maria Letizia Pittari



**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SICILIA
SEZIONE STACCATA DI CATANIA**

Prot. n. 153 del 11 febbraio 2016

OGGETTO: indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania – aggiudicazione definitiva - CIG: 6395193835

IL SEGRETARIO GENERALE

PREMESSO:

- che con provvedimento del 15 settembre 2015 è stato approvato l'avviso di indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania;
- che il termine per la presentazione delle offerte è scaduto alle ore 12,00 del giorno 11 Novembre u.s.;
- che con provvedimento prot. n. 1111 del 16.11.2015 è stata definita la procedura e nominata la commissione interna per la valutazione delle offerte;
- che, in data 17 Novembre u.s., in seduta pubblica, si è proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute nei termini, per un totale di n. 11 offerte;
- che la commissione interna per la valutazione delle offerte, con atto prot. 1141 del 24.11.2015, ha effettuato, elencandole in ordine di prezzo, la valutazione delle offerte pervenute;
- che la commissione interna per la valutazione delle offerte, con atto prot. 49 del 15.1.2016, ha proposto di aggiudicare alla ditta GF Immobiliare;
- che, con nota prot. 1594 del 29 gennaio 2016, il Segretario Delegato per i TAR, ha comunicato di aver preso atto degli accertamenti effettuati invitando questa sede a completare l'iter già avviato;

RITENUTO

- che gli immobili valutati dal punto n. 1 al punto n. 4 della relazione prot. 1141 del 24.11.2015 sono quelli per i quali è stato offerto un prezzo più basso, tuttavia non hanno i requisiti per essere adibiti a sede istituzionale di questo TAR;
- che l'immobile valutato al punto n. 5 è idoneo e presenta tutte le caratteristiche per essere adibito a sede istituzionale di questo TAR.

Si riporta di seguito la valutazione già espressa:

Offerta prot. 3086/15 di G F Immobiliare spa, immobile sito in **Catania, Via Istituto Sacro Cuore nn. 18, 20 e 22**, mq. 3.514,09 (superficie netta) oltre 1.190 area scoperta posti auto. Il corrispettivo richiesto è di euro 345.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale di €. 420.900.

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: l'immobile sembra presentare tutte le caratteristiche richieste per il corretto svolgimento dell'attività giurisdizionale. In atto è già adibito ad uffici pubblici (che proprio in questi giorni devono liberare i locali) ed è già in regola con tutte le certificazioni richieste dalla attuale normativa. Presenta ampi spazi da adibire a parcheggi. Ottima l'allocazione degli archivi.

A questo proposito, si segnala che l'immobile consentirebbe di collocare l'intero archivio del Tribunale ed in più ha ulteriori spazi già attrezzati con scaffalature a norma. Necessita di pochi adattamenti per le esigenze richieste. Consentirebbe di avere due comode sale di udienza e spazi adeguati per tutti gli utenti, interni ed esterni.

Ubicazione: l'edificio è situato a distanza di due chilometri dal Tribunale ordinario, in un quartiere molto elegante della città, in una traversa della centralissima via Etnea.

Tempi di consegna: I tempi di adeguamento sono stimati in 180 giorni.

Pregio dell'edificio: si tratta di un antico palazzo, molto elegante e di pregio, con un giardino antistante.

VISTI il certificato camerale, il certificato dei carichi pendenti, il certificato del casellario giudiziale e il DURC della ditta offerente GF immobiliare;

APPROVA

I verbali della commissione interna per la valutazione delle offerte, prot. 1141 del 24.11.2015 e prot. 49 del 15.1.2016, sopra richiamati;

AGGIUDICA

alla ditta GF Immobiliare l'indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania.

Si precisa che è necessario che la ditta G.F. Immobiliare apporti alcune modifiche all'immobile – che saranno concordate - per adeguarlo alle esigenze di questo Tribunale, come previsto dal bando e che la stipulazione del contratto di locazione è subordinata al nulla osta alla stipula dell'Agenzia del Demanio.

IL SEGRETARIO GENERALE
d.ssa Maria Letizia Pittari





**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SICILIA
SEZIONE STACCATA DI CATANIA**

Prot. n. 1140 del 24 Novembre 2015

Al Segretario delegato per i TT.AA.RR.
Cons. Donatella Scala

Al Dirigente dell'ufficio gestione bilancio e trattamento economico
Dr. Alessandro Falco

OGGETTO: indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania – valutazione degli immobili offerti - CIG: 6395193835

**LA COMMISSIONE INTERNA
PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

PREMESSO:

- che con provvedimento del 15 settembre 2015 è stato approvato l'avviso indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania;
- che il termine per la presentazione delle offerte è scaduto alle ore 12,00 del giorno 11 Novembre u.s.;
- che con provvedimento n. 1111 del 16 Novembre 2015 è stata definita la procedura e nominata la commissione interna per la valutazione delle offerte;
- che, in data 17 Novembre u.s., in seduta pubblica, si è proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute nei termini, per un totale di n. 11 offerte;

RICHIAMATI i criteri in base ai quali si deve procedere alla valutazione delle offerte: **prezzo, funzionalità, ubicazione, tempi di consegna, pregio dell'edificio;**

RICHIAMATI, altresì, i principi di efficienza e di economicità dell'azione amministrativa, per cui:

- si ritiene di concentrare la valutazione sulle offerte che presentano qualche chance di aggiudicazione, escludendo l'esame di quelle che, *ictu oculi*, non presentano le caratteristiche minime richieste dal bando;
- si ritiene che, ove la ditta non abbia specificato i tempi di consegna dell'immobile, si procederà formalmente a richiedere questo dato solo ove l'immobile presenti delle caratteristiche tali da essere interessante per le esigenze del TAR. In caso contrario l'offerta sarà ritenuta non valutabile sotto questo aspetto.

La prima valutazione che ci si accinge ad effettuare riguarda il prezzo e consiste nell'ordinare le offerte pervenute in base a tale criterio. Poiché la norma (comma 222-quater dell'art. 2 della legge 23 dicembre 2009, n. 191) fa riferimento a una riduzione del 50% in termini di spesa per l'ente, questa classificazione farà riferimento al costo per l'ente comprensivo di IVA ove questa sia dovuta.

1) Offerta n. 3 - € 351.360 = € 288.000,00 (annui) oltre IVA

- 2) Offerta n. 6 - €. **360.000** senza IVA
- 3) Offerta n. 8 - €. **401.380** = €. 329.000 oltre IVA
- 4) Offerta n. 4 - €. **420.000** senza IVA
- 5) Offerta n. 10 - €. **420.900** = €. 345.000 oltre IVA
- 6) Offerta n. 5 - €. **450.000** esente da IVA
- 7) Offerta n. 9 - €. **463.600** = €. 380.000 oltre IVA
- 8) Offerta n. 11 - €. **657.580** = €. 539.000 oltre IVA
- 9) Offerte 1 e 2 - €. **696.288,16** = €. 570.728 oltre I.V.A
- 10) Offerta n. 7 - €. **840.000** esente da IVA

Si segnala già che le offerte collocate dalla VIII alla X posizione non consentirebbero di perseguire nessuna riduzione della spesa rispetto al corrispettivo in atto pagato.

Ciò premesso, si procede alla valutazione delle offerte - così come sono state ordinate in base al prezzo - per funzionalità, ubicazione, tempi di consegna e pregio dell'edificio. Al termine dell'esame di tutte le offerte sarà stilata una graduatoria per ciascuno dei criteri utilizzati.

1) Offerta prot. 3070/15 di I.S.A. Impianti Sportivi Alberghieri srl, immobile sito in **Catania, via Umberto n. 285/A**, mq. compl. 1.580,00. Il corrispettivo richiesto è di €. 288.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale complessivo di €. 351.360.

SI RITIENE DI NON PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA perchè l'estensione in mq dell'immobile di Via Umberto è insufficiente rispetto a quanto previsto dal quadro esigenziale ed assolutamente inadeguata.

2) Offerta prot. 3079/15 di Politi srl, immobile sito in **Catania, via Vittorio Emanuele II n. 466**, mq. 3.376. Il corrispettivo richiesto è di euro 360.000,00 (annui) esente da IVA.

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: La distribuzione degli spazi non è razionale per lo svolgimento dell'attività giurisdizionale, in quanto: sono presenti diversi accessi, non collegati fra di loro, alle varie parti dell'edificio; dalla documentazione presentata non si evince come l'immobile potrebbe essere sistemato; lo spazio da destinare a disimpegni e corridoi si ritiene insufficiente rispetto alle esigenze di un Tribunale; il cortile interno può ospitare al massimo una decina di autovetture; nelle vicinanze non ci sono spazi adeguati da adibire a parcheggio; l'immobile in atto è privo di ascensore. L'edificio deve essere completamente rivoluzionato, con una ristrutturazione totale, di cui non si conoscono gli esiti.

Ubicazione: l'edificio è situato a distanza di quattro chilometro dal Tribunale, in un quartiere molto popolare e non ben frequentato.

Tempi di consegna: stimati in 18 mesi.

Pregio dell'edificio: si tratta di un antico palazzo, di grande pregio in quanto presenta stucchi e affreschi, ma necessità di essere ristrutturato sia perché da tempo in stato di abbandono, sia per essere adattato alle esigenze richieste.

3) Offerta prot. 3084/15 di Evirfin spa, immobile sito in **Catania, Via Porto Ulisse n. 5**, mq. 4.158,72. Il corrispettivo richiesto è di euro 329.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale complessivo di €. 401.380

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: l'edificio presenta le caratteristiche richieste, anche se non consentirebbe di assegnare spazi adeguati ai magistrati. Vi è un solo ascensore.

Ubicazione: l'ufficio è situato a distanza di quattro chilometri dal Tribunale, in un quartiere molto

popolare e non ben frequentato.

Tempi di consegna: 180 giorni.

Pregio dell'edificio: immobile privo di pregio, con rifiniture ordinarie.

4) Offerta prot. 3075/15 di Casabianca Costruzioni srl, immobile sito in **Catania, via Cifali n. 76/B**, mq. 4.550. Il corrispettivo richiesto è di euro 420.000,00 (annui) esente da IVA.

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: il punto dolente dell'immobile è lo spazio da destinare ad archivio, pari a mq. 1100, in quanto l'altezza dei locali non è tale da consentire il collocamento degli armadi compattatori in dotazione, che sono alti mt. 3.10. Inoltre è dotato solo di un ascensore, insufficiente per l'ordinaria attività del Tribunale.

Ubicazione: l'ufficio è situato a distanza di due chilometri dal Tribunale, non lontano dallo stadio. Il quartiere è ben frequentato ma non elegante.

Tempi di consegna: non sono specificati, anche se l'immobile non è in pronta consegna, in quanto richiederebbe dei lavori di adattamento.

Pregio dell'edificio: immobile di recente costruzione ma privo di pregio, con rifiniture ordinarie.

5) Offerta prot. 3086/15 di G F Immobiliare spa, immobile sito in **Catania, Via Istituto Sacro Cuore nn. 18, 20 e 22**, mq. 3.514,09 (superficie netta) oltre 1.190 area scoperta posti auto. Il corrispettivo richiesto è di euro 345.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale di €. 420.900.

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: l'immobile sembra presentare tutte le caratteristiche richieste per il corretto svolgimento dell'attività giurisdizionale. In atto è già adibito ad uffici pubblici (che proprio in questi giorni devono liberare i locali) ed è già in regola con tutte le certificazioni richieste dalla attuale normativa. Presenta ampi spazi da adibire a parcheggi. Ottima l'allocazione degli archivi. A questo proposito, si segnala che l'immobile consentirebbe di collocare l'intero archivio del Tribunale ed in più ha ulteriori spazi già attrezzati con scaffalature a norma. Necessità di pochi adattamenti per le esigenze richieste. Consentirebbe di avere due comode sale di udienza e spazi adeguati per tutti gli utenti, interni ed esterni.

Ubicazione: l'edificio è situato a distanza di due chilometri dal Tribunale, in un quartiere molto elegante della città, in una traversa della centralissima via Etnea.

Tempi di consegna: I tempi di adeguamento sono stimati in 180 giorni.

Pregio dell'edificio: si tratta di un antico palazzo, molto elegante e di pregio, con un giardino antistante.

6) Offerta prot. 3078/15 di Opera San Giovanni Bosco in Sicilia, immobile sito in **Catania, Piazza san Domenico Savio n. 8**, mq. 5.210 oltre area parcheggio. Il corrispettivo richiesto è di euro 450.000,00 (annui) esente da IVA.

Funzionalità: l'immobile presenta le caratteristiche richieste. In atto è adibito a scuola. Presenta ampi spazi da destinare a parcheggi. Buona l'allocazione degli archivi. Necessità di adattamenti per le esigenze richieste. Consentirebbe di avere due comode sale di udienza e spazi adeguati per tutti gli utenti, interni ed esterni. Però ha un unico ascensore.

Ubicazione: l'ufficio è situato a distanza di due chilometri dal Tribunale. Il quartiere è ben frequentato ma non elegante.

Tempi di consegna: i tempi di adeguamento sono stimati in 6 mesi.

Pregio dell'edificio: immobile decoroso.

7) Offerta prot. 3085/15 di Vir Immobiliare spa, immobile sito in **Catania, Via Monsignor Domenico Orlando n. 1**, mq. 4.780 (superficie lorda) oltre mq. 1.000 di posti auto. Il

corrispettivo richiesto è di euro 380.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale complessivo di €. 463.600.

Funzionalità: l'immobile presenta le caratteristiche richieste. In atto è adibito ad uffici pubblici. Presenta circa 50 posti auto, anche se non delimitati da recinzione che ne permetta effettivamente l'uso esclusivo. Necessità di adattamenti per le esigenze richieste. Il punto dolente è la collocazione dell'archivio, in un diverso stabile anche se facente parte dello stesso complesso, con notevoli difficoltà per i commessi.

Ubicazione: l'ufficio è situato a distanza di cinque chilometri dal Tribunale, sulla circonvallazione, in un complesso immobiliare già adibito ad uffici pubblici.

Tempi di consegna: I tempi di adeguamento sono stimati in 180 giorni.

Pregio dell'edificio: immobile privo di pregio, con rifiniture esteticamente poco gradevoli.

8) Offerta prot. 3088/15 di Cisei Re srl, immobile sito in **Catania, Viale Regina Margherita n. 12/14**, mq 4.350,00 di cui 2.700 mq adibiti a verde. Il corrispettivo richiesto è di euro 539.000,00 (annui) oltre IVA se dovuta. I tempi di adeguamento sono stimati in 8/10 mesi da inizio lavori.

SI RITIENE DI NON PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELL'OFFERTA per i seguenti motivi:

- l'estensione in mq dell'immobile è insufficiente rispetto a quanto previsto dal quadro esigenziale ed assolutamente inadeguata;
- il prezzo è da ritenere eccessivo e non conveniente, superiore al canone attualmente pagato.

9) Offerta prot. 2823/15 di Gestioni Immobiliari srl, **capannone sito in Via Passo del Fico S.P. 70/I** identificato blocco C1/in. 4 di mq. 2.092,00, che viene offerto al canone di €. 175.728,00 (annui), oltre IVA, per un totale complessivo di 214.388,16 comprensivo di IVA. All'interno della busta si trova una seconda offerta che costituisce integrazione di altra offerta presentata dalla stessa ditta, relativa ad immobile sito in Catania in Via Umberto n. 288 con la quale chiede l'integrazione del corrispettivo di euro 100.000,00 (annui) per un totale complessivo di euro 395.000,00 (annui), oltre IVA.

Da ciò si evince che tale **offerta va valutata insieme alla offerta prot. 2824/15**, proveniente dalla medesima ditta, in quanto detto capannone dovrebbe essere adibito ad archivio nell'ipotesi in cui si scelga come sede l'immobile in oggetto.

Offerta prot. 2824/15 di Gestioni Immobiliari srl, **immobile sito in Catania, Via Umberto 288** con la quale chiede il corrispettivo di euro 295.000,00 (annui) oltre IVA. Come previsto nell'offerta n. 1, tale corrispettivo dovrà ritenersi integrato di €. 100.000 (annui) per "l'adeguamento dell'edificio alle esigenze scaturite dalla normativa dei Vigili del Fuoco ed alle esigenze legate alla fruizione degli ambienti al pubblico ed al numero dei fruitori", per un totale di euro 395.000,00 (annui), oltre IVA, per un totale complessivo di €. 481.900 comprensivo di IVA.

SI RITIENE DI NON PROCEDERE ALLA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE per i seguenti motivi:

- l'estensione in mq dell'immobile di Via Umberto è insufficiente rispetto a quanto previsto dal quadro esigenziale ed assolutamente inadeguata;
- non è per nulla funzionale la collocazione dell'archivio corrente in un capannone sito in via Passo del Fico, a distanza di oltre 10 Km;

- il prezzo complessivo dell'operazione (€ 175.728 + 395.000 = € 570.728 oltre I.V.A, per complessivi € **696.288,16**) è da ritenere eccessivo e non conveniente, ben superiore al canone attualmente pagato.

10) Offerta prot. 3080/15 di Insanguine Antonino, immobile sito in **Catania, Viale Vittorio Veneto n. 18**, mq. 5.417,56. Il corrispettivo richiesto è di euro 70.000,00 (mensile), per un totale complessivo di € 840.000 annui, esente da IVA.

Funzionalità: l'immobile presenta tutte le caratteristiche ma è sopradimensionato rispetto alle esigenze. Ottima l'allocazione degli archivi. Necessità di adattamenti per le esigenze richieste. Privo di parcheggi, con impianti da adeguare.

Ubicazione: l'edificio è situato a distanza di 800 mt dal Tribunale, in un quartiere molto elegante della città, in una zona centralissima e ben servita.

Tempi di consegna: I tempi di adeguamento sono stimati in sei mesi.

Pregio dell'edificio: si tratta di un antico palazzo, molto elegante e di grande pregio.

LA COMMISSIONE

Agostino Delino
Antonio della Torre
M. J. J.



**TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE DELLA SICILIA
SEZIONE STACCATA DI CATANIA**

Prot. n. 49 del 15.01.2015

Al Segretario delegato per i TT.AA.RR.
Cons. Donatella Scala

Al Dirigente dell'ufficio gestione bilancio e trattamento economico
Dr. Alessandro Falco

OGGETTO: indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania – proposta di aggiudicazione - CIG: 6395193835

**LA COMMISSIONE INTERNA
PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE**

PREMESSO:

- che con provvedimento del 15 settembre 2015 è stato approvato l'avviso di indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania;
- che il termine per la presentazione delle offerte è scaduto alle ore 12,00 del giorno 11 Novembre u.s.;
- che con provvedimento prot. n. 1111 del 16.11.2015 è stata definita la procedura e nominata la commissione interna per la valutazione delle offerte;
- che, in data 17 Novembre u.s., in seduta pubblica, si è proceduto all'apertura delle buste contenenti le offerte pervenute nei termini, per un totale di n. 11 offerte;
- che questa commissione, con atto prot. 1141 del 24.11.2015, ha effettuato, elencandole in ordine di prezzo, la valutazione delle offerte pervenute,;

RITENUTO

- che gli immobili valutati dal punto n. 1 al punto n. 4 della relazione sopra indicata sono quelli per i quali è stato offerto un prezzo più basso, tuttavia non hanno i requisiti per essere adibiti a sede istituzionale di questo TAR;
 - che l'immobile valutato al punto n. 5 è idoneo e presenta tutte le caratteristiche per essere adibito a sede istituzionale di questo TAR.
- Si riporta di seguito la valutazione già espressa:

Offerta prot. 3086/15 di G F Immobiliare spa, immobile sito in **Catania, Via Istituto Sacro Cuore nn. 18, 20 e 22**, mq. 3.514,09 (superficie netta) oltre 1.190 area scoperta posti auto. Il corrispettivo richiesto è di euro 345.000,00 (annui) oltre IVA, per un totale di €. 420.900.

L'immobile viene valutato come segue in relazione a ciascuno dei criteri individuati:

Funzionalità: l'immobile sembra presentare tutte le caratteristiche richieste per il corretto svolgimento dell'attività giurisdizionale. In atto è già adibito ad uffici pubblici (che proprio in questi giorni devono liberare i locali) ed è già in regola con tutte le certificazioni richieste dalla attuale normativa. Presenta ampi spazi da adibire a parcheggi. Ottima l'allocazione degli archivi.

A questo proposito, si segnala che l'immobile consentirebbe di collocare l'intero archivio del Tribunale ed in più ha ulteriori spazi già attrezzati con scaffalature a norma. Necessita di pochi adattamenti per le esigenze richieste. Consentirebbe di avere due comode sale di udienza e spazi adeguati per tutti gli utenti, interni ed esterni.

Ubicazione: l'edificio è situato a distanza di due chilometri dal Tribunale ordinario, in un quartiere molto elegante della città, in una traversa della centralissima via Etnea.

Tempi di consegna: I tempi di adeguamento sono stimati in 180 giorni.

Pregio dell'edificio: si tratta di un antico palazzo, molto elegante e di pregio, con un giardino antistante.

VISTO il certificato camerale della ditta offerente GF immobiliare;

PROPONE

DI AGGIUDICARE alla ditta GF Immobiliare, che ha presentato l'offerta economicamente più conveniente fra quelle che presentano i requisiti richiesti, l'indagine di mercato per la ricerca di immobile in locazione passiva da adibire a sede istituzionale del T.A.R. Catania.

La presente proposta viene inviata al Consiglio di Stato per l'aggiudicazione.

LA COMMISSIONE

Carlo Maria Di Stefano
Consigliere
Maurizio Di Stefano