

6	Mirigliani Fortunato e Cricelli Fabio	SAVASTANO A., MANCUSI B., MANCUSI M. E CRICELLI IMMOBILIARE S.R.L., tutti di Catanzaro
7	Cafasi Luca Alberto	IMMOBILIARE 2003 S.R.L. di Catanzaro
8	Nessuno	IMMOBIL C S.R.L. di Catanzaro
9	Nessuno	METRO CENTER S.R.L. di Catanzaro
10	Mancuso Elvezio	IMPRESA MANCUSO COMM. BENIGNO di Catanzaro

Aperta la seduta, si verifica che il cartone-contenitore che custodisce le offerte risulta sigillato.

Il Presidente della Commissione procede, quindi, alla comunicazione dell'esito delle operazioni di valutazione delle offerte tecniche pervenute per la nuova sede istituzionale del TAR Calabria – Catanzaro, dando lettura dei giudizi sintetici formulati su ciascuna proposta.

1. Offerta di SOEMARFA S.r.l. di Roma e AURORA S.p.A. di Milano.

L'immobile non è rispondente alle esigenze del TAR Calabria – Catanzaro, così come indicate nell'avviso pubblico.

In particolare la dimensione delle aule e della biblioteca non raggiunge l'estensione minima indicata nell'art. 1 e non è indicato un numero minimo di parcheggi riservati.

L'immobile non è ubicato nella zona centrale di Catanzaro; è distante dagli uffici delle Autorità locali (Prefettura, Questura, Comune e Provincia di Catanzaro), da tutti gli altri Uffici giudiziari e dall'Avvocatura Distrettuale dello Stato.

In particolare, si evidenzia che il Comando Stazione Carabinieri nucleo Tribunale, che garantisce il servizio di sicurezza, è allocato all'interno della Corte di Appello e quindi a grande distanza della sede proposta.

L'immobile non è facilmente raggiungibile dai mezzi di trasporto pubblico, tenuto conto dell'estensione regionale del bacino d'utenza.

    2

Nella valutazione del pregio dell'edificio incide negativamente il fatto che ampie parti dello stesso prospettino su aree condominiali destinate alla circolazione e alla sosta di autoveicoli.

2. Offerta della CO.ME.T S.r.l. di Catanzaro.

L'immobile non è rispondente alle esigenze del TAR Calabria – Catanzaro, così come indicate nell'avviso pubblico.

In particolare l'offerente non specifica quali siano le opere di ristrutturazione proposte e non è stato predisposto nemmeno un progetto di massima. Ciò impedisce di valutare la rispondenza degli spazi alle esigenze del TAR Calabria- Catanzaro.

Allo stato l'edificio non è adeguato all'uso cui dovrebbe essere destinato.

In ogni caso, la collocazione ipotizzata nella relazione tecnica delle aule di udienza ai piani superiori non garantisce il facile deflusso all'esterno; la collocazione degli uffici dei magistrati al piano terra non garantisce adeguata riservatezza.

Le zone parcheggio all'esterno e all'interno non assicurano l'agevole ingresso/uscita dei veicoli e non consentono agevolmente le operazioni di manovra.

L'edificio non è servito da adeguati parcheggi pubblici.

3. Offerta dell'ARCIDIOCESI METROPOLITANA di Catanzaro-Squillace.

L'immobile è pienamente rispondente alle esigenze del TAR Calabria-Catanzaro.

Il fabbricato, di futura realizzazione, ha un aspetto gradevole, consono all'uso per cui è destinato, e la distribuzione degli spazi appare funzionale.

Tutta la documentazione tecnica è estremamente dettagliata.

4. Offerta degli ALBERGHI MERIDIONALI (AL.ME.) S.r.l. di Catanzaro.

L'edificio, pure avendo una collocazione eccellente, presenta delle forti criticità tali da renderlo inidoneo all'uso cui dovrebbe essere destinato.

In particolare, l'adeguatezza dei solai dei locali adibiti ad archivio non risulta coerente con i sovraccarichi accidentali previsti dalla norma.

L'offerta non prevede l'allestimento di scaffalature compatibili per l'archivio.



La collocazione delle aule d'udienza, previste al secondo e terzo piano, non appare funzionale, così come pure la presenza di pilastratura all'interno di dette aule e di alcuni uffici.

Il sistema di vie di esodo prevede una sola scala di dimensioni adeguate secondo le norme di prevenzione incendi e, più in generale, secondo le norme di sicurezza sui luoghi di lavoro; la capacità di deflusso non è sufficiente in ragione della popolazione presente.

Diversi impianti sono condominiali (acqua calda, riscaldamento, antincendio e messa a terra); Dal punto di vista antisismico sarebbe necessaria una valutazione complessiva, non prospettata nell'offerta, dell'intero fabbricato di cui strutturalmente l'immobile fa parte.

5. Offerta dell'IMMOBILIARE MATTEOTTI S.p.A. di Catanzaro.

La Commissione ritiene che l'offerta sia inammissibile, in quanto la parte offerente non si impegna ad eseguire i lavori di ristrutturazione necessari per l'adeguamento dell'immobile sotto il profilo strutturale, impiantistico e di igiene e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Inoltre, l'offerente non si impegna a consegnare l'immobile nel tempo massimo di mesi 24 previsto dal bando.

6. Offerta proposta da SAVASTANO A., MANCUSI B., MANCUSI M. E CRICELLI IMMOBILIARE S.R.L. tutti di Catanzaro.

L'immobile non è rispondente alle esigenze del TAR Calabria – Catanzaro, così come indicate nell'avviso pubblico.

Allo stato l'edificio non è adeguato all'uso cui dovrebbe essere destinato e l'offerta non presenta un livello di progettazione, soprattutto per quanto riguarda gli impianti, tale da consentire la compiuta valutazione.

Sono insufficienti gli spazi destinati ad archivi, biblioteca, uffici e la loro ipotizzata collocazione non appare funzionale all'esigenza del Tribunale oltre a non garantire gli standard di sicurezza.

Inadeguati sono gli spazi destinati a parcheggio ed il sistema di vie di esodo non è conforme alle norme di prevenzione incendi e di sicurezza sui luoghi di lavoro.

Non sono inoltre fornite le indicazioni sui sovraccarichi di progetto riguardanti i diversi impalcati, con specifico riferimento ai locali destinati ad archivio.

Non è data poi evidenza della rispondenza del fabbricato alle vigenti normative antisismiche nonché alle disposizioni normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

7. Offerta presentata da IMMOBILIARE 2003 S.r.l. di Catanzaro

L'immobile, pure avendo una buona collocazione, presenta delle forti criticità tali da renderlo inidoneo all'uso cui dovrebbe essere destinato.

L'offerta non presenta una progettazione tale da consentire la compiuta valutazione, in quanto non viene neppure ipotizzata la ripartizione degli spazi.

Inadeguati, inoltre, sono gli spazi destinati a parcheggio ed il sistema di vie di esodo non è conforme alle norme di prevenzione incendi e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Inoltre, non sono fornite le indicazioni sui sovraccarichi, coerenti con la vigente normativa ed in relazione all'utilizzo dei diversi ambienti.

Non è data, poi, evidenza della rispondenza del fabbricato alle vigenti normative antisismiche, nonché alle disposizioni normative relative all'abbattimento delle barriere architettoniche.

Non è prevista, per gli archivi, la fornitura di scaffalature compattabili così come previsto dal bando.

8. Offerta presentata da IMMOBIL C S.r.l. di Catanzaro.

La Commissione rileva che l'offerente dichiara di non essere proprietario dell'immobile e non produce documentazione negoziale sufficiente ad ingenerare l'affidamento dell'acquisto da parte sua dell'immobile nel termine previsto dal bando per la consegna.

Tale condizione rende l'offerta incompatibile con le previsioni del bando e, pertanto, inammissibile.

In ogni caso l'offerta non soddisfa i requisiti del bando per le seguenti ragioni:

1. L'immobile non soddisfa i requisiti di adeguatezza nei confronti delle azioni sismiche e non risultano fornite indicazioni di un possibile adeguamento.



2. I cavei che ospitano gli impianti tecnici risultano allocati nella porzione dell'immobile esclusa dall'offerta.

3. L'aula di udienza allocata al piano terra non è sufficientemente ampia e la sala avvocati coincide con l'atrio.

4. Le aree aperte al pubblico sono prive di servizi igienici sufficienti e mancano del tutto i servizi per disabili.

5. Non risulta adeguatamente dimostrata l'osservanza delle misure previste dalla vigente normativa in materia di sicurezza e salute sui luoghi di lavoro nonché di prevenzione incendi per la prevista conformazione.

9. Offerta di METRO CENTER S.r.l di Catanzaro.

L'offerta non risulta ammissibile in quanto:

1. Si tratta di un'immobile non già esistente, ma da costruire;

2. Il tempo di consegna non è conforme alle previsioni del bando, in quanto ancorato ai tempi di rilascio delle autorizzazioni edilizie;

3. Il livello di progettazione è sommario e non consente, pertanto, di esperire alcuna valutazione.

10. Offerta proposta dell'IMPRESA MANCUSO COMM. BENIGNO di Catanzaro.

L'offerta non presenta un livello di progettazione sufficiente a valutare la conformità dell'immobile alle esigenze del T.A.R. Calabria, tenuto conto peraltro che viene anche proposta l'alternativa fra due diverse opzioni dimensionali, prive di dettagli atti a descrivere la distribuzione e l'articolazione degli spazi.

In ogni caso non è chiaro quali impianti siano condominiali mentre è evidente che ci saranno vaste aree in comune.

In ordine ai posti auto non è specificato quanti siano dedicati al T.A.R. e dove siano collocati.

Si procede all'apertura delle offerte economiche.



La Commissione ritiene di aprire, per ragioni di trasparenza, la busta C “offerta economica” di tutti gli offerenti.

1. Apre la busta “C”, di SOEMARFA SRL di Roma e AURORA SPA di Milano, la cui offerta economica per la vendita è di € 2.980.000,00 oltre IVA;
2. Apre la busta “C” di CO.ME.T. SRL di Catanzaro, la cui offerta economica per la vendita è di € 4.500.000,00 oltre IVA; locazione mensile € 200.000,00 oltre IVA; locazione con clausola di opzione per l’acquisto € 200.000,00 mensili e termine per l’esercizio di opzione per l’acquisto 24 mesi per € 4.200.000,00;
3. Apre la busta “C” di dell’ARCIDIOCESI METROPOLITANA di Catanzaro-Squillace, la cui offerta economica per la vendita è di € 11.483.231,25 totale; locazione canone annuo € 314.146,37 totale;
4. Apre la busta “C” di ALBERGHI MERIDIONALI (AL.ME) SRL di Catanzaro, la cui offerta economica per la vendita è di € 8.300.000,00 oltre IVA; locazione annua €. 500.000,00 oltre IVA e locazione con clausola di opzione per l’acquisto di €. 500.000,00 annui oltre IVA e termine per l’esercizio di opzione dell’acquisto entro un anno dall’inizio della locazione al prezzo di €. 8.300.000,00;
5. Apre la busta “C” di IMMOBILIARE MATTEOTTI S.P.A. di Catanzaro, la cui offerta economica di vendita è di € 9.609.600,00 oltre IVA;
6. Apre la busta “C” di SAVASTANO A., MANCUSI B., MANCUSI M. E CRICELLI IMMOBILIARE S.R.L., tutti di Catanzaro, la cui offerta economica per la locazione è ad un canone annuo di € 300.720,00 oltre IVA;
7. Apre la busta “C” di IMMOBILIARE 2003 S.R.L. di Catanzaro, la cui offerta economica di vendita è di € 4.600.000,00 oltre IVA; locazione € 26.000,00 mensili oltre IVA; locazione con clausola di opzione per l’acquisto € 26.000,00 oltre IVA e termine per l’esercizio di opzione per l’acquisto 48 mesi dalla stipula del contratto di locazione al prezzo di €. 4.150.000,00;
8. Apre la busta “C” di IMMOBIL C S.R.L. di Catanzaro, la cui offerta economica di vendita è di € 3.268.500,00 oltre IVA; locazione € 170.000,00 annua oltre IVA; locazione con clausola di opzione

per l'acquisto € 150.000,00 annua oltre IVA e termine per l'esercizio di opzione per l'acquisto dall'anno 2020 con prezzo di vendita di €. 3.000.000,00;

9. Apre la busta "C" di METRO CENTER S.R.L. di Catanzaro, la cui offerta economica per la locazione è di € 10,00 al mq con opzione d'acquisto al prezzo di € 1.800,00 al mq; il termine per l'esercizio dell'opzione è di anni 5;
10. Apre la busta "C" di IMPRESA MANCUSO COMM. BENIGNO di Catanzaro, la cui offerta economica di vendita è di € 6.000.000,00 oltre IVA per l'offerta di mq 4.975 e € 4.550.000,00 oltre IVA per l'offerta di mq 3.550;

Completata l'apertura delle offerte economiche, la Commissione, tenuto conto delle caratteristiche progettuali dell'immobile relativo all'unica offerta giudicata ammissibile, ritiene di non rinnovare il sopralluogo e di proseguire, in seduta riservata, le proprie attività.

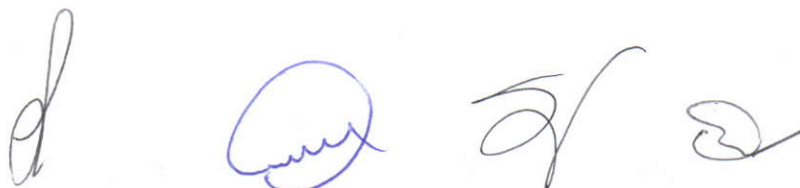
Alle ore 11,55, viene dichiarata chiusa la seduta pubblica e i lavori vengono proseguiti in seduta riservata.

SEDUTA RISERVATA

La Commissione rileva nuovamente che l'unica offerta adeguata, sul piano tecnico, alle esigenze del TAR Calabria – Catanzaro, così come specificate nell'avviso di ricerca, è quella dell'Arcidiocesi Metropolitana Catanzaro-Squillace.

Tale offerente è disponibile tanto alla vendita dell'immobile, ad un prezzo complessivo di € 11.483.231,25; tanto alla locazione dello stesso ad un canone annuo complessivo di € 314.146,37. Non è dovuta IVA, trattandosi di Ente non commerciale.

Preso atto che la valutazione circa la congruità del prezzo di acquisto e del canone di locazione spetta all'Agenzia del Demanio, alle cui valutazioni si rimette, la Commissione, per le competenze che le sono attribuite, propone l'acquisto di tale immobile.



A ciò non osta la circostanza che il progetto preveda la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente mediante la sua demolizione e ricostruzione con sagoma diversa.

Infatti, da un lato l'avviso pubblico consente l'offerta di immobili da ristrutturare. D'altro canto, l'acquisto giungerebbe all'esito di una procedura di evidenza pubblica e pertanto non si porrebbe alcun problema di compatibilità dell'operazione economica con le regole nazionali ed eurounitarie sulla concorrenza, la trasparenza, la *par condicio* degli operatori economici, l'accessibilità dei mercati.

In via subordinata, la Commissione propone la locazione dell'immobile, allo scopo evidenziando che:

- 1) si tratta di un immobile di nuova costruzione che consente, anche per le caratteristiche costruttive (materiali utilizzati, impianto di produzione di energia elettrica da fonte solare), ampi risparmi per quanto riguarda le spese di manutenzione e di gestione;
- 2) la configurazione dell'immobile è pienamente conforme alle esigenze di un ufficio pubblico quale il Tribunale Amministrativo Regionale, presentando, rispetto all'attuale collocazione, ampi spazi di parcheggio per il personale e per l'utenza e facilità di accesso viario;
- 3) la ripartizione degli spazi appare certamente razionale, presentando due aule d'udienza facilmente accessibili, dotate ciascuna di camere di consiglio e servizi igienici, nonché un'ampia sala avvocati e uno spazioso atrio che servono entrambe le aule;
- 4) l'immobile rispetterebbe pienamente tutte le norme sismiche e sulla prevenzione degli incendi, nonché la disciplina sulla sicurezza sui luoghi di lavoro e sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 5) il canone di locazione, di circa € 112,00 complessivi al mq per anno, appare in linea con il mercato, tenuto conto che l'attuale costo di locazione, per un immobile di minor pregio, di non recente costruzione e non del tutto adeguato alle esigenze del TAR, assomma a circa € 104,00 complessivi al mq per anno.

A questo punto la Commissione ritiene conclusa la propria attività e rimette gli atti al Segretario Generale del Tribunale Amministrativo Regionale della Calabria – Catanzaro.



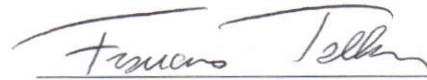
Le offerte vengono riposte nel cartone-contenitore, che non viene sigillato.

Il verbale viene chiuso alle ore 13.15.

Il verbale delle operazioni eseguite, previa lettura ed approvazione da parte di tutti i componenti della Commissione, viene sottoscritto come segue.

La Commissione


Presidente – *Francesco Tallaro*



Componente – *Maurizio Lucia*



Componente – *Eleonora Spasari*



Segretario verbalizzante – *Saverio Quaresima*