

COMPONENTI:

				<i>Presente</i>
Rag.	Massimiliano	Daga	• Presidente	Si
Rag.	Andrea	Casu	• Consigliere	Si
Rag.	Ferdinando S.	Faedda	• Consigliere	Si
Ing.	Andrea	Lutzu	• Consigliere	Si

COLLEGIO DEI REVISORI:

Dott.	Alberto	Annis	• Presidente	No
Dott.ssa	Paola	Perseu	• Componente	Si
Dott.ssa	Tiziana	Sanna	• Componente	Si

SEGRETARIO: Dott. Marcello Siddu - Direttore del Consorzio

OGGETTO: Immobili Consortili

Gara per l'assegnazione del Lotto c.d. ex COSACER, sito nel Corpo Centrale dell'Agglomerato Industriale di Oristano.

- **Esame, valutazione ed approvazione dei Verbali della Commissione di Gara e delle relative proposte.**
- **Approvazione Offerta tecnica pervenuta ed autorizzazione all'apertura dell'Offerta economica.**
- **Determinazione del valore minimo di cessione del Lotto.**

RELAZIONE

Il Presidente, Massimiliano Daga, ricorda ai presenti la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 8 del 17.02.2020, a mezzo della quale è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per acquisire formali Offerte per la cessione dell'Insediamento industriale c.d. ex COSACER, il tutto unitamente ai Fabbricati su detto Lotto realizzati, di ogni accessorio e pertinenza presente *in loco*.

Con la medesima Deliberazione, tra le altre cose, è stato anche dato mandato all'apposita Commissione di Gara del Consorzio per l'individuazione dell'Offerta più vantaggiosa per l'Ente, da sottoporre successivamente all'esame ed approvazione del Consiglio di Amministrazione, sulla base della procedura contenuta nell'apposito Avviso Pubblico – Bando di Gara.

Al riguardo, si rammenta che il Bando, al punto J), rubricato "*Procedura di individuazione del soggetto assegnatario*" prevede che "*la procedura di assegnazione conterà delle seguenti fasi.*"

- 1) *Preliminarmente il Consorzio, previa verifica dell'integrità dei sigilli dei plichi pervenuti, procederà alla verifica della regolarità della documentazione amministrativa presentata dai soggetti interessati all'acquisizione dell'Immobile, ivi compresa la cauzione prevista dal precedente punto 1) per la partecipazione alla presente procedura;*
- 2) *Per i soggetti ammessi, si procederà poi all'apertura delle buste contenenti le Offerte tecniche. Il contenuto delle Offerte tecniche verrà esaminato in una o più sedute riservate al fine di valutare la compatibilità*



urbanistica, tecnica ed amministrativa delle proposte presentate: in questa fase, infatti, il Consorzio si riserva la facoltà di richiedere integrazioni e/o modifiche ai contenuti dell'Offerta tecnica esaminata; il Consorzio si riserva dunque di accettare le Offerte tecniche presentate.

L'approvazione integrale da parte del Consorzio dell'Offerta tecnica presentata - che sarà comunicata formalmente dall'Ente - determinerà l'efficacia vincolante per il proponente dell'Offerta economica formulata.

Il Consorzio, con apposita nota, comunicherà l'approvazione o l'esclusione della rispettiva Offerta tecnica.

3) *Apertura, in seduta pubblica, delle Offerte economiche dei concorrenti che hanno presentato una Offerta tecnica approvata dal Consorzio.*

L'Insediamento verrà assegnato al soggetto che avrà presentato l'Offerta economica più alta, espressa quale valore di riferimento per l'acquisto del diritto di proprietà dell'Immobile di cui all'art. 10 del Contratto (cfr. Allegato 4). Qualora nessuna delle Offerte economiche fosse ritenuta conveniente o idonea, il Consorzio si riserva di richiedere agli offerenti - nel seguente ordine, dal maggiore al minore offerente - una ulteriore Offerta economica;

4) *Aggiudicazione definitiva;*

5) *Stipula del Contratto con il soggetto aggiudicatario".*

A questo punto, il Presidente comunica al Consiglio di Amministrazione che, così come indicato dalla Commissione di Acquisto del Consorzio - che ha trasmesso con nota del 03.11.2020 i n. 2 Verbali di Gara, che vengono letti integralmente ai presenti - è stata depositata entro il termine stabilito (07.08.2020) una sola Offerta da parte della Società Plan Service S.r.l..

L'apposita Commissione ha dunque provveduto, così come previsto dal Bando, ad aprire, in data 24.09.2020, il plico pervenuto e ad esaminare la documentazione amministrativa prodotta, attività prodromica e necessaria per procedere all'apertura delle Offerte tecniche.

Il Presidente comunica al Consiglio che la Commissione, nel corso delle verifiche previste, ha rilevato (Verbale n. 1) la completezza della documentazione amministrativa e della Offerta tecnica, il cui esame, tuttavia, è stato rinviato ad una successiva seduta riservata.

La Commissione, pertanto, in data 02.10.2020, ha effettuato l'esame dell'Offerta tecnica.

In merito, è stata confermata in primo luogo la sostanziale completezza dei documenti richiesti a corredo dell'Offerta tecnica, quali la Relazione illustrativa indicante una breve descrizione dell'Azienda e la destinazione d'uso proposta per l'Insediamento, la proposte di modifica allo Schema di Contratto predisposto dall'Ente, lo Statuto delle Società ed i bilanci degli ultimi tre esercizi.

La Relazione illustrativa precisa che sarebbe intenzione della Società utilizzare l'Immobile quale sito di "stoccaggio di merce sfusa e confezionata", a supporto del Progetto in essere sullo stabile adiacente, già di proprietà della proponente: Plan Service, infatti, da circa un anno si occupa di importazione via nave di pellet sfuso e confezionamento per il mercato regionale.

Si tratta evidentemente di una attività compatibile con quelle previste nel Corpo Centrale dell'Area Industriale.

Allo stesso modo risulta positiva la valutazione sugli aspetti urbanistici della

domanda presentata, considerata soprattutto la volontà della Società di raggiungere il rapporto di copertura minimo previsto dai Regolamenti consortili (33%), ad oggi inferiore nelle strutture esistenti.

La Commissione ha espresso un giudizio positivo anche sulla capacità economico-finanziaria dell'Azienda, sia sulla base dell'esame degli ultimi 3 bilanci prodotti, sia in considerazione di una specifica lettera di referenze bancarie da parte dell'Istituto CREDEM.

Relativamente alle modifiche proposte al Contratto di locazione predisposto dall'Ente, la Società propone di poter procedere all'acquisto dell'Insediamento "*fin dalla prima annualità della locazione*", senza dunque aspettare i 10 anni previsti dal modello di locazione proposto dall'Ente.

Al riguardo, la Commissione non solo non rileva alcuna controindicazione all'accoglimento della richiesta della Società ma, considerati anche gli oneri previsti per procedere prima alla stipula di una locazione *rent to buy* e poi quelli di acquisto del Lotto, propone di dar la disponibilità, in caso di interesse della Società, a procedere immediatamente con la cessione della proprietà dell'Insediamento.

Al termine della seduta, pertanto, è stato quindi proposto di approvare integralmente l'Offerta tecnica presentata, ivi compresa la proposta di modifica al Contratto di locazione, suggerendo anche di dar la possibilità, se di interesse per la Società, di procedere immediatamente alla cessione della proprietà dell'Insediamento.

Il Presidente ritiene condivisibili le osservazioni effettuate dalla Commissione del Consorzio ed allo stesso tempo concorda con le proposte presentate dalla medesima Commissione: si tratta quindi, prosegue, di approvare, i citati Verbali della Commissione, dunque, di approvarne anche le relative *proposte*.

A questo punto, dal momento che l'approvazione dell'Offerta tecnica comporta, come previsto da Bando, che la Commissione debba aprire anche le Offerte economiche, viene sollevata una questione assolutamente rilevante e cioè definire il valore minimo a cui si possa cedere il Lotto in questione, dal momento che, si ricorda, il Bando pubblicato prevede che "*il Consorzio si riserva, a suo insindacabile giudizio, la facoltà di non aggiudicare la concessione in relazione alla quale il prezzo offerto risulti non conveniente o idoneo*".

Pertanto, evidenti ragioni di opportunità, trasparenza e correttezza vogliono che tale importo minimo a cui cedere il Lotto sia stabilito in un momento precedente l'apertura delle Offerte economiche: si vuole evitare in questa maniera che la determinazione dell'importo minimo possa essere in qualunque modo influenzata dalle Offerte economiche già aperte.

In merito viene evidenziato che il valore di riferimento del Lotto, nell'ambito della procedura di riacquisto ex art. 63 L. 448/98, è stato indicato dal perito nominato dal Tribunale di Oristano, l'Ing. Carlo Auneddu, in € 767.947,32.

Si tratta di una valutazione ormai datata, del Settembre 2009, tale per cui per procedere ad una corretta valutazione corrente del Lotto non si può non tener conto della vetustà delle strutture e dello stato attuale dell'Insediamento.

A tale riguardo, si rammenta che nel corso della precedente procedura di cessione del Lotto, era stato dato all'Insediamento, ad Ottobre 2018, un valore minimo di € 517.000,00.

Alla luce di tali valutazioni, il Presidente propone di utilizzare quale valore minimo accettabile nella presente procedura di vendita quello indicato nella Relazione tecnica del 03.11.2020, prodotta all'uopo dal Dirigente del Servizio Infrastrutture e Territorio, e di stabilire quindi che il prezzo di cessione non possa essere inferiore ad € 497.000,00.

Chiarito dunque l'aspetto relativo all'importo minimo accettabile dal Consorzio, il Presidente porta all'attenzione un'ultima problematica che potrebbe verificarsi e cioè il caso in cui l'Offerta economica non raggiunga la soglia minima sopra indicata dall'Ente, situazione nella quale il Bando prevede che il Consorzio si riservi di richiedere agli offerenti una ulteriore Offerta economica.

Per evitare dunque l'*impasse* che potrebbe determinarsi in questa circostanza e che potrebbe sostanzialmente far cadere nel vuoto la procedura di Gara, il Presidente propone che l'Ente - per certi versi meglio specificando quanto previsto dal Bando stesso - si riservi la facoltà di attivare la negoziazione diretta con il soggetto che ha presentato, nel caso in esame, l'unica Offerta, al fine di definire eventuali condizioni migliorative dell'offerta e verificare la possibilità che lo stesso raggiunga l'importo minimo accettabile dal Consorzio.

Terminata l'esposizione dell'argomento in esame, il Presidente invita i presenti ad esprimersi nel merito, assumendo le determinazioni di propria competenza.

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

SENTITA	la relazione del Presidente;
VISTA	la Deliberazione del Consiglio di Amministrazione del Consorzio n. 8/2020, a mezzo della quale è stata indetta una procedura ad evidenza pubblica per acquisire formali Offerte per la cessione dell'Insediamento industriale in parola, il tutto unitamente ai Fabbricati su detto Lotto realizzati, di ogni accessorio e pertinenza presente <i>in loco</i> ;
VISTO	l'art. J del Bando di Gara il quale stabilisce la " <i>Procedura di individuazione del soggetto assegnatario</i> ";
ESAMINATI	i n. 2 Verbali della apposita Commissione di acquisto del 24.09 e 02.10 u.s., trasmessi dalla stessa al Consiglio di Amministrazione con nota del 03.11.2020, che si allegano alla presente Deliberazione per farne parte integrante e sostanziale;
VISTA	l'Offerta tecnica predisposta dalla Società Plan Service S.r.l.;
CONDIVISE	dunque le risultanze dei citati Verbali della Commissione e dunque approvate le proposte così come espresse in Relazione;
CONSIDERATO	corretto, opportuno ed in linea con i principi di trasparenza sempre seguiti dal Consorzio stabilire in un momento precedente all'apertura delle Offerte economiche presentate il valore minimo di cessione del Lotto in questione;
VISTA	la Relazione dell'U.T. del Consorzio del 03.11.2020 che stima in € 497.000,00 il valore attuale del Lotto, che si allega;
RITENUTO	congruo e nell'interesse del Consorzio approvare Offerte economiche non inferiori al valore di indicato nella sopra indicata valutazione dell'U.T. dell'Ente;
GIUDICATO	opportuno stabilire e chiarire, peraltro in linea con quanto previsto dal Bando, che qualora l'Offerta economica presentata non raggiunga la soglia minima indicata dall'Ente, il Consorzio ha facoltà di attivare una negoziazione diretta con il soggetto che ha presentato la proposta economica, al fine di definire eventuali condizioni migliorative dell'offerta e verificare la possibilità che lo stesso raggiunga l'importo minimo accettabile;

SENTITO il parere favorevole espresso dal Direttore dell'Ente;
con voti unanimi legalmente espressi,

DELIBERA

Delibera n° 63/2020

- di **prendere atto** dei Verbali della Commissione di acquisto del Consorzio del 24.09.2020 e del 02.10.2020, relativi all'esame della documentazione amministrativa e tecnica prodotta dalle Società Plan Service S.r.l., nell'ambito della Procedura avviata dall'Ente per l'assegnazione del Lotto ex COSACER, e dunque, per l'effetto:
 - di **prendere atto** della completezza della documentazione amministrativa prodotta dalla Società;
 - di **approvare** integralmente il Progetto e l'Offerta tecnica predisposta dalla Plan Service S.r.l., ivi compresa la proposta di modifica al Contratto di locazione, con la possibilità anche, se di interesse per la Società, di procedere immediatamente alla cessione della proprietà dell'Insediamento;
 - di **comunicare** alla predetta Società quanto sopra stabilito, in ossequio a quanto previsto dal Bando;
- di **autorizzare** la Commissione di Gara del Consorzio ad aprire in seduta pubblica l'Offerta economica presentata dalla concorrente, procedendo secondo le disposizioni del Bando pubblicato;
- di **stabilire** che non potranno essere considerate congrue ed accettabili per il Consorzio Offerte economiche inferiori al valore di € 497.000,00;
- di **chiarire**, in linea con quanto previsto dal Bando, che qualora l'Offerta economica presentata non raggiunga la soglia minima indicata dall'Ente, il Consorzio ha facoltà di attivare una negoziazione diretta con il soggetto che ha presentato la proposta economica, al fine di definire eventuali condizioni migliorative dell'offerta e verificare la possibilità che lo stesso raggiunga l'importo minimo accettabile.

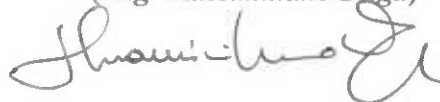
IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddi)



IL PRESIDENTE

(Rag. Massimiliano Daga)



SI ATTESTA

che la presente Deliberazione viene pubblicata per trenta giorni consecutivi dal

06/11/2020 nell'Albo dell'Ente.

Oristano, 06/11/2020

IL DIRETTORE

(Dott. Marcello Siddi)

