



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Decreto del Segretario Generale n.653 del 22 GIU 2021

Oggetto: *Avviso Pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale (Decreto S.G. n.574 del 06.11.2020). Approvazione verbali - Aggiudicazione provvisoria.*

Visto il D.Lgs. n.152/2006, relativo alle norme in materia ambientale, rivolte a recepire il quadro per l'azione comunitaria in materia di acque di cui alla Direttiva 2000/60/CE;

Visto, in particolare, il combinato disposto degli artt.63, comma 1 e 64, comma 1, del D.Lgs. n.152/2006, con la quale è stata istituita l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Vista la L. n. 191/2009, recante le disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato;

Visto l'articolo 3, comma 6, del Decreto Legge n.95 del 2012, convertito con modificazioni dalla legge n.135 del 2012, che prevede, in materia di razionalizzazione del patrimonio pubblico e riduzione dei costi per i contratti di locazione che "Per i contratti di locazione passiva, aventi ad oggetto immobili ad uso istituzionale di proprietà di terzi, di nuova stipulazione a cura delle Amministrazioni di cui al comma 4, si applica la riduzione del 15 per cento sul canone congruito dall'Agenzia del Demanio;

Vista la Legge 27 dicembre 2013, n.147 (Legge di Stabilità 2014);

Visto il D.Lgs. n.50/2016, relativo al Codice dei Contratti Pubblici;

Visto il D.P.C.M. 14.07.2017, relativo alla nomina della dott.ssa Vera Corbelli a Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale;

Visto il D.P.C.M. 04.04.2018, con il quale le unità di personale e le risorse strumentali e finanziarie delle Autorità di Bacino soppresse dall'art.175 del D.Lgs. n. 152/2006 sono state trasferite all'Autorità di Bacino Distrettuale, sancendo il definitivo subentro di quest'ultima in tutti i relativi rapporti, attivi e passivi;

Osservato che l'Autorità di Bacino Distrettuale può procedere, dopo aver rilevato l'insussistenza di immobili di Enti Pubblici idonei all'uso, ai sensi della disciplina vincolistica in materia di riduzione della spesa pubblica, alla ricerca di un immobile in locazione passiva ad uso diverso da quello abitativo, procedendo "iure privato rum", ovvero al di fuori dell'ambito delle disposizioni sui contratti di appalto e di concessione aventi ad oggetto l'acquisizione dei servizi, forniture, lavori ed opere, trattandosi di contratto riconducibile al novero dei contratti c.d. "esclusi" dalle disposizioni D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., ex artt. 4 e 17 del medesimo Decreto Legislativo, benché assoggettabili ai principi di cui all'art.4 del Codice dei Contratti Pubblici;

AW



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Visto il parere dell'ANAC, di cui alla Delibera n.1085 del 05.10.2016, reso in materia di locazioni passive di Enti pubblici nel quale, tra il resto, si legge che: "...ancorchè si tratti di contratti di locazione passiva, (in parte) esclusi ex art.19, comma 1, lettera a) del d.lgs. n.163/2006 dal campo di applicazione del medesimo d.lgs. n.163 (cfr.ora citati artt.4 e 17 del D.Lgs. n.50/2016 e s.mm.ii.) la scelta del locatore deve ispirarsi al rispetto dei principi di economicità. Efficacia, imparzialità, parità di trattamento, trasparenza, proporzionalità e deve essere preceduta da invito ad almento cinque concorrenti, se compatibile con l'oggetto del contratto (cfr. l'art.27 del d.lgs. n.163);

Considerato che gli uffici dell'ex Autorità di Bacino della Puglia (proprietà della TECNOPOLIS s.c.a r.l.), nel Comune di Valenzano (S.P. per Casamassima KM 3), in virtù di un contratto di locazione, prorogato anche per l'anno 2021;

Vista la nota prot n. 6195 del 01.06.2018 con la quale l'Autorità chiedeva all'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Puglia e Basilicata di verificare la disponibilità di beni demaniali idonei ad ospitare gli uffici da destinare alla sede Puglia;

Visto il Decreto del Segretario Generale n.488 del 02.08.2018, con il quale il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso è stato nominato "Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale – sede Puglia;

Considerato che in data 19.04.2019 l'Autorità ha provveduto anche ad accreditarsi sul sito dell'Agenzia del Demanio [applicativo PALOMA];

Vista la nota prot. n. 7685 del 02.05.2019 dell'Agenzia del Demanio - Direzione Generale della Puglia e della Basilicata (Prot. DAM Puglia n.5431 del 02.05.2019), con la quale è stata dichiarata l'inesistenza di immobili demaniali, patrimoniali immediatamente disponibili e fruibili, di immobili di proprietà statale, idonei ad essere adibiti all'utilizzo richiesto, recuperabili ad uso governativo o da concedere in locazione agevolata;

Vista la nota n. 276 del 23.06.2020, con il quale il Dirigente Tecnico sottoponeva alla valutazione del Segretario Generale la necessità di dare avvio ad una procedura finalizzata all'acquisizione di una manifestazione di interesse da parte di soggetti pubblici o privati per un diverso immobile da destinare agli uffici dell'Autorità – sede Puglia;

Vista la nota prot. n. 14394 del 27.07.2020, con la quale il Segretario Generale ha richiesto all'Agenzia del Demanio aggiornamenti in merito ad immobili eventualmente disponibili;

Vista la nota del 17.08.2020, con la quale , l'Agenzia del Demanio - Direzione Generale della Puglia e della Basilicata, in riscontro alla nota prot. n. 14394 del 27.07.2020, ha comunicato di non avere informazioni in merito alla dismissione di spazi detenuti dal Ministero della Difesa potenzialmente rispondenti alle esigenze dell'Autorità;

Man



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 497 del 21.09.2020 con il quale il Dirigente Tecnico Dott. Gennaro Capasso è stato confermato “Coordinatore e Responsabile dei Procedimenti Tecnici” dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – sede Puglia;

Considerato l’esito negativo dell’indagine esplorativa effettuata dall’Agenzia del Demanio e la necessità di procedere con urgenza al reperimento di un immobile nella Città di Bari, al fine di trasferirvi la sede Puglia dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 574 del 06.11.2020 (pubblicato sul sito istituzionale dell’Autorità di Bacino Distrettuale in data 10.11.2020, nonché sull’albo Pretorio del Comune di Bari) con il quale è stato approvato lo schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzata all’individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici della sede Puglia per il periodo di 6 anni (allegato A), è stata specificata la normativa di riferimento (artt. 4 e 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs n. 50 del 2016 riferita ai c.d. “settori esclusi”, è stato fissato il termine perentorio per la presentazione delle manifestazioni di interesse al 24.11.2020 e le relative modalità;

Vista la manifestazione di interesse della ECOGV Energy S.r.l., con sede in Bitonto (BA) assunta al protocollo generale dell’Autorità al n. 22699 del 23.11.2020, che proponeva in locazione un immobile sito in Bari alla Via Amendola n.172/C, all’interno dell’edificio denominato “Executive Center” ed 11 posti auto;

Considerato che suddetta manifestazione di interesse è risultata la sola presentata nei termini e che nell’avviso è stato precisato che l’Autorità avrebbe proceduto anche ove fosse pervenuta una sola manifestazione di interesse;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 657 del 04.12.2020 di nomina della “Commissione Esaminatrice” della manifestazione di interesse;

Visti il Verbale n.1 del 16.12.2020, nonché il Verbale n.2 del 22.12.2020 in esito al sopralluogo congiunto effettuato con il legale rappresentante della Società ed Amministratore Unico, sig. Gaetano Ruggiero, volti a verificare la corrispondenza della documentazione presentata dalla Società ECOGV Energy S.r.l. con quanto richiesto dall’avviso pubblico sul punto dei requisiti minimi essenziali;

Visto il Verbale n.3 del 14.01.2021 della Commissione Esaminatrice volto all’esame della documentazione tecnica integrativa trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l. e le relative risultanze;

Nva



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 326 del 19.02.2021, pubblicato sul sito istituzionale, con il quale sono stati approvati i verbali nn.1, 2, e 3 della Commissione Esaminatrice, sono stati approvati lo “schema della lettera d’invito”, e lo “schema di contratto”, ed è stata incaricata Commissione Esaminatrice anche della valutazione ai fini dell’aggiudicazione;

Visto il Decreto del Segretario Generale n. 438 del 30.03.2021, con il quale è stata disposta la sostituzione del Presidente della Commissione, per sopravvenute motivazioni di salute;

Visto il Verbale n.4 del 07.04.2021 della Commissione avente ad oggetto l’esame dei provvedimenti adottati dall’Amministrazione, ed il riscontro dato dalla ECOGV Energy srl con le note prot. n.7716/2021 e prot. n.7942/2021 alla lettera d’invito, trasmessa alla Società con nota prot. n.4862 del 19.02.2021;

Visto il Verbale n.5 del 04.05.2021 della Commissione, con il quale veniva esaminata l’integrazione documentale trasmessa dalla Società con nota prot. n.11979 del 28.04.2021, e la Commissione rimetteva le opportune valutazioni all’Autorità;

Visti il Verbale n.6 del 27.05.2021 ed il Verbale di Sopralluogo n.7 del 03.06.2021, con i quali la Commissione ha esaminato la documentazione trasmessa dalla Società con nota prot. n.14868 del 20.05.2021, nonché ha riscontrato in loco la corrispondenza, concludendo con esito positivo la valutazione dell’offerta, trasmettendo la documentazione all’Amministrazione per il prosieguo, in data 07.06.2021.

Per le motivazioni di cui in premessa, ed ai sensi delle vigenti disposizioni di legge e regolamentari,

DECRETA

1. di prendere atto e assumere integralmente le risultanze del lavoro svolto dalla Commissione esaminatrice per la valutazione della istanza pervenuta nell’ambito dell’avviso pubblico per il reperimento in locazione passiva di un immobile da adibire a sede temporanea degli uffici dell’Autorità di Bacino Distrettuale dell’Appennino Meridionale – sede Puglia, e conseguentemente di approvare i Verbali del 07.04.2021; 04.05.2021; 27.05.2021; 03.06.2021 allegati quali parte integrante e sostanziale del presente atto.

2. Di aggiudicare provvisoriamente il contratto ad oggetto la locazione degli immobili uso ufficio siti in Bari presso l’ “Executive Center” alla Via Amendola 172/A e 172/C , scala k2, piano 6° e 7°, oltre 12 posti auto, di cui all’offerta economica presentata con la nota del 20.05.2021 (Prot. n.14868/2021) alla ECOGV Energy s.r.l. con sede in Bitonto (BA), in via Repubblica Italiana, n.65, Partita IVA07508380727, legale rappresentante e Amministratore Unico, sig. Gaetano Ruggiero.

M. Col



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

3. Di disporre la trasmissione della documentazione all' Agenzia del Demanio - Direzione Generale della Puglia e della Basilicata, per il competente nulla osta e per il parere di congruità del canone.
4. Di dare atto che la spesa effettiva potrà essere determinata esattamente solo a seguito della valutazione di congruità da parte degli organi competenti e successiva riduzione come per legge.
5. Di disporre a norma di legge che l'aggiudicazione definitiva e la stipula del contratto con la ECOGV Energy srl sono subordinate al nulla osta ed al parere di congruità del canone dell' Agenzia di cui all'art.3, nonché condizionate alla presentazione di tutte le certificazioni tecniche all'uopo richieste dalla stessa Agenzia e verifiche d'ufficio delle dichiarazioni rese in sede di partecipazione.
6. Di disporre la pubblicazione del presente Decreto, nella sezione "Amministrazione Trasparente nell'apposita sottosezione "Provvedimenti" e di notificarlo mezzo pec alla ECOGV Energy s.r.l.

Il Segretario Generale
dott.ssa Vera Corbelli

M. ier



Prot. 346/mi
del 21/04/2021

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Al Segretario Generale
SEDE

Oggetto. *Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Trasmissione Verbale n. 4 della Commissione esaminatrice*

In riferimento alla procedura in oggetto si trasmette il verbale della seduta di Commissione esaminatrice tenutasi il giorno 7 aprile 2021.

Cordiali saluti.

21/04/2021

Il Presidente della Commissione

Dott. Geol. Giovanni Galietta

[Handwritten signatures]



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Verbale n. 4 del 7 aprile 2021

Premesso che:

- con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 574 del 06.11.2020 è stato approvato uno schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici della sede Puglia per il periodo di 6 anni;
- per quanto specificato nel predetto Decreto S.G. n. 574/2020 la normativa applicabile alla procedura in oggetto, richiamata anche nello schema di avviso pubblico (allegato A), fa riferimento all'art. 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs n. 50 del 2016, in combinato disposto con l'art. 4 dello stesso D.Lgs. che detta i principi generali da applicare anche agli appalti afferenti i c.d. "settori esclusi";
- il richiamato avviso pubblico di manifestazione di interesse è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale in data 10.11.2020, nonché sull'albo Pretorio del Comune di Bari;
- entro il termine perentorio di cui all'avviso pubblico (24.11.2020) è pervenuta la sola manifestazione di interesse della ECOGV Energy S.r.l., con sede in Bitonto (BA) assunta al protocollo generale dell'Autorità al n. 22699 del 23.11.2020;
- con decreto n. 657 del 04.12.2020 il Segretario Generale dell'Autorità ha provveduto a nominare una Commissione Esaminatrice della manifestazione di interesse, così costituita:
 - Ing. Raffaele Velardo (Presidente);
 - Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
 - Dott. ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno).
- in data 16.12.2020 si è tenuta la prima seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di verificare la corrispondenza della documentazione presentata dalla Società ECOGV Energy S.r.l. con quanto richiesto dall'avviso;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto di dover suggerire l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali in disponibilità della Società ECOGV Energy S.r.l., al fine di chiarire alcuni aspetti afferenti i requisiti essenziali di cui all'avviso pubblico sulla base di quanto emerso in sede di prima valutazione della documentazione e riportato nel Verbale n. 1 del 16 dicembre 2020;
- pertanto, con nota prot. n. 24752 del 16.12.2020, il Segretario Generale ha convocato, su richiesta della Commissione, un sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l., per il prosieguo delle attività della Commissione Esaminatrice;
- in data 22 dicembre 2020, è stato effettuato il sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l. sito in Bari alla Via Amendola n.172/C, all'interno dell'edificio denominato "Executive Center";



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

- con nota prot. n. 25372 del 23.12.2020, giusto Verbale n. 2 del 22 dicembre 2020, il Presidente della Commissione ha richiesto alla ECOGV Energy S.r.l. di trasmettere la documentazione tecnica integrativa in rapporto a quanto proposto dalla stessa Società in sede di sopralluogo;
- in data 14.01.2021 si è tenuta la terza seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di esaminare la documentazione tecnica integrativa trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l.;
- in suddetta seduta, la Commissione ha preso atto che, con le note assunte al protocollo generale dell'Autorità al n. 25418 del 28.12.2020 ed al n. 25601 del 29.12.2020, la ECOGV Energy S.r.l. aveva trasmesso un elaborato dal titolo "Locale deposito Via Amendola Scala di rappresentazione 1:100" recante una planimetria afferente un locale da destinare ad uso "ARCHIVIO" di mq. 125 commerciali (sito al piano -2) e copia delle attestazioni di rinnovo periodico di conformità antincendio dello stesso (ex art. 5 del D.P.R. n. 151/2011), di cui alla pratica VV. F. n. 34932, con validità fino al 17.11.2021, dai quali il locale risultava adibito ad autorimessa;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto ammissibile l'operatore ECOGV Energy S.r.l. alla successiva fase della procedura, previa acquisizione di idonea documentazione attestante il titolo di disponibilità dell'immobile aggiuntivo proposto, nonché, la possibilità di adibirlo ad usi differenti da quello di "autorimessa" specificando i diversi usi consentiti a norma di legge, come da Verbale n.3 del 14 gennaio 2021;
- con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 326 del 19.02.2021, il Segretario Generale ha provveduto ad approvare i verbali nn.1, 2, e 3 della Commissione Esaminatrice (nominata con il succitato Decreto Segretariale n. 657/2020), ad approvare lo "schema della lettera d'invito", ad approvare lo "schema di contratto", ed ha, infine, demandato alla predetta Commissione Esaminatrice anche la valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 438 del 30.03.2021, è stata disposta la sostituzione del Presidente della Commissione, Ing. Raffaele Velardo, per sopravvenute motivazioni di salute, con il Dott. Geol. Giovanni Galiotta.

Tutto ciò premesso, l'anno 2021, il giorno 7 aprile, alle ore 12.00 si è tenuta la quarta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale sede Operativa Territoriale Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Sono presenti:

- il Dott. Geol. Giovanni Galiotta (Presidente);
- l'Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
- la Dott.ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno);

Assume il ruolo di segretario verbalizzante la Dott.ssa Daniela Stoppelli.

La Commissione, dopo aver riepilogato le attività svolte, prende atto ed esamina i provvedimenti adottati dall'Autorità. In particolare, si procede all'esame della lettera d'invito trasmessa alla Società con la nota prot. n.4862 del 19 febbraio 2021 e del riscontro datone dalla stessa, complessivamente acquisito con le note prot. n.7716/2021 e prot. n.7942/2021.

La Commissione rileva che non risulta chiara la corrispondenza tra quanto richiesto con la lettera di invito e le proposte e le documentazioni inviate dalla Società. In particolare, la documentazione trasmessa non segue lo schema indicato dalla lettera di invito, né la proposta appare formulata secondo un quadro



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

esplicativo organico, seppur alternativo allo schema stesso. Non è stata formulata, peraltro, una proposta riepilogativa di tutte le unità immobiliari offerte.

Inoltre, si rileva che la proposta formulata si discosta da quella oggetto del precedente esame della Commissione Esaminatrice e successiva lettera di invito, in quanto, invece di rispondere al punto 1, fornendo i titoli di disponibilità relativi all'immobile aggiuntivo sito al piano -2 (da destinare ad uso archivio), di cui alla documentazione acquisita dall'Autorità al prof. n.2170 del 27.01.2021, fa riferimento ad un diverso immobile sito al piano 7 scala k2 del medesimo edificio, peraltro corredato da visura catastale riferita anche ad un locale box sito al piano S -1.

Non è chiaro se gli immobili citati siano offerti in aggiunta o in sostituzione dell'immobile proposto in sede di manifestazione di interesse.

Per quel che concerne, peraltro, l'immobile sito al piano 7 scala k2, viene allegata una mera comunicazione della Tecnocasa Group di avvenuta accettazione della proposta di acquisto immobiliare, in cui si legge che *“la data per la stipula dell'Atto Pubblico di Compravendita è stata fissata entro il 31/03/2021”*.

In relazione al punto 2. della lettera di invito, con particolare riguardo al punto 2.5 la dichiarazione ex artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/00 (peraltro, non corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità) non indica chiaramente se il conto corrente sia *“dedicato alle commesse pubbliche ai sensi dell'art.3 della legge n.136/2010 (norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari)”*.

In relazione al punto 3. della lettera di invito, a differenza di quanto richiesto, la dichiarazione a firma dell'Ing. Tarantino appare una semplice manifestazione di intenti su una generica ipotesi, peraltro incompleta rispetto a tutti i punti dal 3.1 al 3.5.

In relazione al punto 4. della lettera di invito, l'offerta economica, non risulta corredata dall'indicazione dell'importo (cifre/lettere) del canone annuo di locazione proposto al netto di IVA degli immobili offerti e dalla relazione tecnico estimativa del canone richiesto, né risulta sottoscritta dal Legale Rappresentante della Società.

Infine, in relazione al punto 5. della lettera di invito, vengono fornite unicamente le cifre corrispondenti alle spese condominiali relative al nuovo immobile sito al piano 7 scala k2 (Fg. 41, pt 493, sub 55) nonché ad un posto auto sito al piano S-1 (Fg. 41, pt 534, sub 51).

Alla luce di quanto emerso, la Commissione, al fine di poter valutare coerentemente l'offerta della ECOGV ENERGY S.r.l., ritiene necessario che la ECOGV Energy S.r.l. provveda ad integrare la documentazione, come di seguito specificato:

- proposta organica ed inclusiva, secondo uno schema esplicativo chiaro e completo degli immobili oggetto di offerta, corredata dai documenti identificativi degli stessi (visura catastale, estratto di mappa e planimetrie), dalla copia del titolo di proprietà, o altro titolo legittimo di disponibilità che consenta la locazione dei medesimi, con riepilogo dei mq complessivi offerti quale superficie utile ad essere adibita ad uffici della sede e dei mq complessivi offerti quale superficie accessoria per autorimessa;

- la dichiarazione ex artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/00, di cui al punto 2. della lettera di invito deve essere redatta conformemente allo schema di cui al punto precedente e corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità del legale rappresentante e dichiarante, chiarendo altresì, in relazione al punto 2.5, se il conto corrente indicato sia *“dedicato alle commesse pubbliche ai sensi dell'art.3 della legge*

  
3



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

n.136/2010 (norme sulla tracciabilità dei flussi finanziari)” provvedendo, in caso contrario, all’istituzione del conto corrente dedicato;

- relazione tecnica comprendente gli elementi specificati ai punti da 3.1 a 3.5 della lettera di invito, con riferimento allo schema esplicativo di cui al primo punto del presente elenco di integrazioni;
- offerta economica con indicazione del canone annuo degli immobili al netto dell’IVA (cifre e lettere) e relazione tecnica estimativa dalla quale si evince il canone (punto 4 lettera di invito), sottoscritta dal Legale Rappresentante della Società, distinguendo il canone per gli uffici da quello per l’autorimessa, secondo lo schema esplicativo suddetto;
- con riferimento allo schema esplicativo degli immobili di cui al primo punto del presente elenco di integrazioni, prospetto delle spese condominiali, con indicazione del percipiente ed il regolamento del condominio (punto 5 della lettera di invito).

All’esito della trasmissione e della valutazione della documentazione integrativa richiesta e trasmessa, la Commissione si riserva l’effettuazione di un sopralluogo congiunto.

Le operazioni vengono concluse alle ore 14.00.

L.C.S.

La Commissione esaminatrice.

- Geol. Giovanni Galietta

- Ing. Stefano Pagano

- Dott.ssa Daniela Stoppelli



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Caserta, 14.05.2021

Al Segretario Generale
SEDE

Oggetto: *Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Trasmissione Verbale n. 5 della Commissione esaminatrice*

In riferimento alla procedura in oggetto si trasmette il verbale della seduta di Commissione esaminatrice tenutasi il giorno 4 maggio 2021.

Cordiali saluti.

Il Presidente della Commissione

Dott. geol. Giovanni Galietta

152
14/05/2021



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Verbale n. 5 del 4 maggio 2021

Premesso che:

- con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 574 del 06.11.2020 è stato approvato uno schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici della sede Puglia per il periodo di 6 anni;
- per quanto specificato nel predetto Decreto S.G. n. 574/2020 la normativa applicabile alla procedura in oggetto, richiamata anche nello schema di avviso pubblico (allegato A), fa riferimento all'art. 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs n. 50 del 2016, in combinato disposto con l'art. 4 dello stesso D.Lgs. che detta i principi generali da applicare anche agli appalti afferenti i c.d. "settori esclusi";
- il richiamato avviso pubblico di manifestazione di interesse è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale in data 10.11.2020, nonché sull'albo Pretorio del Comune di Bari;
- entro il termine perentorio di cui all'avviso pubblico (24.11.2020) è pervenuta la sola manifestazione di interesse della ECOGV Energy S.r.l., con sede in Bitonto (BA) assunta al protocollo generale dell'Autorità al n. 22699 del 23.11.2020;
- con decreto n. 657 del 04.12.2020 il Segretario Generale dell'Autorità ha provveduto a nominare una Commissione Esaminatrice della manifestazione di interesse, così costituita:
 - Ing. Raffaele Velardo (Presidente);
 - Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
 - Dott. ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno).
- in data 16.12.2020 si è tenuta la prima seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di verificare la corrispondenza della documentazione presentata dalla Società ECOGV Energy S.r.l. con quanto richiesto dall'avviso;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto di dover suggerire l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali in disponibilità della Società ECOGV Energy S.r.l., al fine di chiarire alcuni aspetti afferenti i requisiti essenziali di cui all'avviso pubblico sulla base di quanto emerso in sede di prima valutazione della documentazione e riportato nel Verbale n. 1 del 16 dicembre 2020;
- pertanto, con nota prot. n. 24752 del 16.12.2020, il Segretario Generale ha convocato, su richiesta della Commissione, un sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l., per il prosieguo delle attività della Commissione Esaminatrice;
- in data 22 dicembre 2020, è stato effettuato il sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l. sito in Bari alla Via Amendola n.172/C, all'interno dell'edificio denominato "Executive Center";



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

- con nota prot. n. 25372 del 23.12.2020, giusto Verbale n. 2 del 22 dicembre 2020, il Presidente della Commissione ha richiesto alla ECOGV Energy S.r.l. di trasmettere la documentazione tecnica integrativa in rapporto a quanto proposto dalla stessa Società in sede di sopralluogo;
- in data 14.01.2021 si è tenuta la terza seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di esaminare la documentazione tecnica integrativa trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l.;
- in suddetta seduta, la Commissione ha preso atto che, con le note assunte al protocollo generale dell'Autorità al n. 25418 del 28.12.2020 ed al n. 25601 del 29.12.2020, la ECOGV Energy S.r.l. aveva trasmesso un elaborato dal titolo "Locale deposito Via Amendola Scala di rappresentazione 1:100" recante una planimetria afferente un locale da destinare ad uso "ARCHIVIO" di mq. 125 commerciali (sito al piano -2) e copia delle attestazioni di rinnovo periodico di conformità antincendio dello stesso (ex art. 5 del D.P.R. n. 151/2011), di cui alla pratica VV. F. n. 34932, con validità fino al 17.11.2021, dai quali il locale risultava adibito ad autorimessa;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto ammissibile l'operatore ECOGV Energy S.r.l. alla successiva fase della procedura, previa acquisizione di idonea documentazione attestante il titolo di disponibilità dell'immobile aggiuntivo proposto, nonché, la possibilità di adibirlo ad usi differenti da quello di "autorimessa" specificando i diversi usi consentiti a norma di legge, come da Verbale n.3 del 14 gennaio 2021;
- con decreto n. 326 del 19.02.2021, il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha provveduto ad approvare i verbali nn.1, 2, e 3 della Commissione Esaminatrice (nominata con il succitato Decreto Segretariale n. 657/2020), ad approvare lo "schema della lettera d'invito", ad approvare lo "schema di contratto", ed ha, infine, demandato a predetta Commissione Esaminatrice anche la valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- con decreto segretariale n. 438 del 30.03.2021, è stata disposta la sostituzione del Presidente della Commissione, Ing. Raffaele Velardo, per sopravvenute motivazioni di salute, con il Dott. Geol. Giovanni Galietta;
- in data 07.04.2021 si è tenuta la quarta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale sede Operativa Territoriale Puglia, con la finalità di esaminare la documentazione trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l.;
- in suddetta seduta, la Commissione, dopo aver riepilogato le attività svolte, ha preso atto ed ha esaminato i provvedimenti adottati dall'Amministrazione, consistenti nella lettera d'invito, trasmessa alla Società con la nota prot. n.4862 del 19.02.2021, e del riscontro datone dalla stessa, complessivamente acquisito con le note prot. n.7716/2021 e prot. n.7942/2021.

In particolare, la Commissione ha rilevato la non chiara corrispondenza tra quanto richiesto con la lettera di invito e le proposte e le documentazioni inviate dalla Società, ciò in quanto la proposta e la documentazione trasmessa non hanno seguito lo schema indicato dalla lettera di invito, né un quadro esplicativo organico, seppur alternativo allo schema stesso.

Inoltre, non ha rinvenuto alcuna proposta riepilogativa delle unità immobiliari oggetto di offerta. Non è risultato chiaro se l' "immobile aggiuntivo" (sito al piano -2) precedentemente offerto dalla Società e per il quale al punto 1. della lettera d'invito è stata richiesta la trasmissione "titolo di disponibilità", fosse ugualmente offerto insieme con l'ulteriore diverso immobile aggiuntivo sito al piano 7 scala k2 del medesimo edificio (di cui peraltro, viene allegata una mera comunicazione di avvenuta accettazione della proposta di acquisto immobiliare, con la fissazione della data di acquisto



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

per atto pubblico entro il 31.03.2021), insieme al quale risulta offerto un locale box sito al piano S-1. In relazione al punto 2. della lettera di invito, la Commissione ha rilevato la carenza documentale della dichiarazione sostitutiva resa dal legale rappresentante della Società ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/00, nonché la mancanza di chiarezza sulla rispondenza all'art.3 della l. n. 136/2010 del conto corrente indicato. Ancora, rispetto a quanto richiesto al punto 3. della lettera d'invito (relazione asseverata con indicazione numerata di precise dichiarazioni), la Commissione ha preso atto che la dichiarazione resa dell'Ing. Tarantino corrisponde ad una semplice dichiarazione di intenti su una generica ipotesi.

In relazione all' "offerta economica" (al punto 4. della lettera di invito), la Commissione ha rilevato la mancanza dell'indicazione dell'importo (cifre/lettere) del canone annuo di locazione proposto al netto di IVA di tutti gli immobili offerti e della relazione tecnico estimativa del canone richiesto, oltre la mancanza di sottoscrizione da parte del legale rappresentante della Società. Da ultimo, con riferimento al punto 5. della lettera di invito, afferente le spese condominiali, la documentazione inviata è risultata riferirsi solo nuovo immobile offerto, sito al piano 7 scala k2, nonché al un posto auto sito al piano S-1:

- al termine della seduta, la Commissione, al fine di poter valutare coerentemente l'offerta della ECOGV ENERGY S.r.l., ha ritenuto necessario che la società provvedesse ad integrare la documentazione, come da Verbale n.4 del 7 aprile 2021;
- con nota prot. n.11356 del 22.04.2021, l'Amministrazione, richiamando il suddetto verbale, ha provveduto ad invitare la Società ECOGV Energy s.r.l. ad integrare celermente la documentazione in relazione alle carenze documentali rilevate dalla Commissione in rapporto ai contenuti della lettera d'invito, ai fini della valutazione dell'offerta presentata;
- con nota prot. n.11979 del 28.04.2021 la Società ha trasmesso la documentazione.

Tutto ciò premesso, l'anno 2021, il giorno 4 del mese di maggio, alle ore 11.00, si è tenuta la quinta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale Sede Operativa Territoriale Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Sono presenti:

- il Dott. Geol. Giovanni Galietta (Presidente);
- l'Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
- la Dott.ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno);

Assume il ruolo di segretario verbalizzante la Dott.ssa Daniela Stoppelli.

La Commissione, procede ad esaminare la documentazione acquisita.

Rileva, in primo luogo, che la stessa è stata trasmessa da ECOGV Energy S.r.l. non seguendo i punti della lettera di invito, ma secondo altra impostazione. In particolare, nella e-mail pec di accompagnamento si legge testualmente che, in riscontro alla nota dell'Autorità del 22.04.2021, la Società invia "la documentazione di seguito indicata: Regolamento condominiale; Prospetto delle spese condominiali con indicazione del soggetto percipiente; Dichiarazione sostitutiva di certificazione – artt.46 e 47 del D.P.R. 445/00 - a firma del legale rappresentante; Offerta economica; Planimetrie degli uffici, dell'archivio e dei posti auto; Contratto di locazione con facoltà di sub locazione dell'immobile destinato ad uso archivio". Gli allegati file in formato pdf, sono così denominati:



Autonità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

- Documento principale: "Contratto di Locazione";
- Dichiarazione del Geometra Toscano;
- Dichiarazione sostitutiva ECOGV ;
- Offerta economica;
- Prospetto spese condominiali;
- Regolamento.

La Commissione procede seguendo l'ordine della documentazione trasmessa e raffrontandola con i punti della lettera d'invito. Rileva quanto segue.

In relazione al documento "Contratto di locazione ad uso diverso", avente forma di scrittura privata, non ancora registrata, si rileva che trattasi di contratto di locazione tra la Società Costruzioni Ruggiero S.r.l. (legale rappresentante - Sig. Ruggiero Vito) locatrice, e la Società ECOGV ENERGY S.r.l. (legale rappresentante e amministratore unico - Sig. Ruggiero Gaetano) conduttrice, stipulato in data 19 aprile 2021. Oggetto del contratto è la locazione dell'appartamento ad uso ufficio, posto al piano settimo, scala K2 (Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari, FG.41, p.l.a 493 sub 55, superficie catastale totale pari a 142mq) e del posto auto sito al piano interrato (Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari, FG.41, p.l.a 534, sub 51, superficie catastale totale pari a 14mq), facenti parte dell'"Executive Center" sito in via Amendola n.172/A e 172/C, con autorizzazione alla sublocazione.

La Commissione procede al raffronto del contratto con quanto richiesto dal punto 1. della lettera di invito, rilevando l'assenza del titolo proprietario della Società Costruzioni Ruggiero srl. che consenta la locazione dei predetti immobili, nonché la mancanza, in relazione alla documentazione precedentemente prodotta, di ogni comunicazione in merito alla avvenuta stipula dell' "Atto pubblico di compravendita ... entro il 31 marzo 2021" afferente alla proposta di acquisto accettata, acquisita agli atti.

In merito alla "Relazione descrittiva delle aree destinate alla locazione" redatta dal geom. Agostino Toscano, la Commissione prende atto di una maggiore organicità della proposta. Nel raffronto con la lettera di invito, tuttavia, evidenzia che, pur essendo dichiarata dalla Società l'allegazione della visura catastale dell'immobile sito al piano 6 e nella mail pec di accompagnamento anche quella dell'immobile aggiuntivo di cui al piano 7, e di tutte le unità immobiliari, oggetto di proposta, tutt'ora le visure catastali risultano parzialmente prodotte, a differenza delle planimetrie che la Società ha trasmesso e risultano agli atti.

Sufficiente appare, in considerazione dello stato attuale degli ambienti che dovranno essere completati per la configurazione che sarà richiesta dall'Amministrazione solo in caso di aggiudicazione del contratto di locazione,, la Relazione dell'ing. Arcangelo Tarantino, relativa all'impiantistica a farsi, salva, a realizzazione compiuta, la necessità di produrre quanto disposto nella lettera di invito al punto 3, in riferimento alla "relazione asseverata di conformità".

La Commissione prosegue nella lettura e nell'esame della Dichiarazione sostitutiva di Certificazione (ex artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/2000) a firma del legale rappresentante e amministratore unico della Società, sig. Gaetano Ruggiero.

Emerge ancora l'assenza di copia del documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante, con la dicitura "copia conforme all'originale" e la firma. A norma degli articoli di legge succitati, le dichiarazioni sostitutive non hanno validità, qualora non corredate da copia del documento di riconoscimento in corso di validità, recante la dicitura suddetta e la firma.

Ancora, in relazione al contenuto della dichiarazione sostitutiva, si rinvia al seguito per quel che concerne il punto 2.2 in relazione al prezzo di €20 mq mensili e, in relazione al punto 2.5., la Commissione,



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

considerato che l'art.3 della l. n.136/2010, citato nella dichiarazione, richiede l'indicazione di un “conto dedicato alle commesse pubbliche” come espresso nella lettera di invito, evidenza che dalla predetta dichiarazione non si evince se il “conto dedicato alla riscossione dei canoni di locazione”, faccia riferimento ai soli canoni di locazione provenienti da enti pubblici.

La Commissione procede ad esaminare l' “Offerta Economica”, risultante da una tabella firmata dal legale rappresentante sub allegato 3. L'offerta risulta mancante di una relazione tecnico /estimativa (richiesta dalla lettera d'invito e ribadita nella richiesta di integrazioni formulata dall'Amministrazione) afferente al canone di locazione per mq. Più in dettaglio, mancano i criteri ed i parametri utilizzati dalla Società per stabilire il valore di 20.€ per mq di superficie (peraltro indifferenziato ed unico, siano gli immobili destinati ad ufficio, siano essi destinati a posto auto, per questi ultimi, tuttavia, applicato sul 60% della relativa superficie. Inoltre, nell'ultima voce della tabella figura il “Valore complessivo I.V.A. esclusa” non si specifica se l'importo indicato, del canone di locazione, sia mensile o annuale.

In sintesi, non risulta chiaro il canone mensile da corrispondere per ciascuna delle unità offerte, né il canone annuo da corrispondere per le medesime. Né è chiaro il canone annuo complessivo per tutte le unità da corrispondere.

La Commissione procede ad esaminare il “Prospetto delle Spese Condominiali”. Si rileva, in relazione alla dichiarazione del Condominio Executive Center 1 PPA di Bari – Immobile in Bari Fg. 41 Pt.493 sub 107, che vengono menzionati solo n.5 posti auto, a differenza degli 11 posti auto contenuti nell'offerta iniziale.

Alla luce di quanto esposto e in considerazione della documentazione complessivamente prodotta dalla Società, la Commissione non è ancora nelle condizioni di procedere ad una valutazione dell'offerta in coerenza con i requisiti previsti dall'invito dell'Amministrazione. Le operazioni vengono concluse alle ore 13.15, rimettendo il presente Verbale all'Amministrazione.

L.C.S.

La Commissione esaminatrice.

- Geol. Giovanni Galiotta
- Ing. Stefano Pagano
- Dott. ssa Daniela Stoppelli



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Caserta, 07.06.2021

Al Segretario Generale
SEDE

Oggetto: *Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Trasmissione atti conclusivi della Commissione esaminatrice (Verbale n.6; Verbale n.7)*

In riferimento alla procedura in oggetto, si comunica che la Commissione esaminatrice in data 3 giugno 2021, ha concluso l'esame della documentazione trasmessa dalla società ECOGV Energy srl, complessivamente acquisita ai prott. 7716/2021, 7942/2021, 11979/2021, e 14868/2021e si trasmette:

- Verbale n. 6 – seduta del 27 maggio 2021;
- Verbale n. 7 – sopralluogo del 3 giugno 2021.

Cordiali saluti.

Il Presidente della Commissione
Dott. geol. Giovanni Galietta



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Verbale n. 6 del 27 maggio 2021

Premesso che:

- con decreto del Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale n. 574 del 06.11.2020 è stato approvato uno schema di avviso pubblico di manifestazione di interesse, finalizzata all'individuazione di un immobile da condurre in locazione passiva da destinare ad uffici della sede Puglia per il periodo di 6 anni;
- per quanto specificato nel predetto Decreto S.G. n. 574/2020, la normativa applicabile alla procedura in oggetto, richiamata anche nello schema di avviso pubblico (allegato A), fa riferimento all'art. 17, comma 1, lettera a) del D. Lgs n. 50 del 2016, in combinato disposto con l'art. 4 dello stesso D.Lgs. che detta i principi generali da applicare anche agli appalti afferenti i c.d. "settori esclusi";
- il richiamato avviso pubblico di manifestazione di interesse è stato pubblicato sul sito istituzionale dell'Autorità di Bacino Distrettuale in data 10.11.2020, nonché sull'albo Pretorio del Comune di Bari;
- entro il termine perentorio di cui all'avviso pubblico (24.11.2020) è pervenuta la sola manifestazione di interesse della ECOGV Energy S.r.l., con sede in Bitonto (BA) assunta al protocollo generale dell'Autorità al n. 22699 del 23.11.2020;
- con decreto n. 657 del 04.12.2020 il Segretario Generale dell'Autorità ha provveduto a nominare una Commissione Esaminatrice della manifestazione di interesse, così costituita:
 - Ing. Raffaele Velardo (Presidente);
 - Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
 - Dott. ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno).
- in data 16.12.2020 si è tenuta la prima seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di verificare la corrispondenza della documentazione presentata dalla Società ECOGV Energy S.r.l. con quanto richiesto dall'avviso;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto di dover suggerire l'effettuazione di un sopralluogo presso i locali in disponibilità della Società ECOGV Energy S.r.l., al fine di chiarire alcuni aspetti afferenti i requisiti essenziali di cui all'avviso pubblico sulla base di quanto emerso in sede di prima valutazione della documentazione e riportato nel Verbale n. 1 del 16 dicembre 2020;
- pertanto, con nota prot. n. 24752 del 16.12.2020, il Segretario Generale ha convocato, su richiesta della Commissione, un sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l., per il prosieguo delle attività della Commissione Esaminatrice;
- in data 22 dicembre 2020, è stato effettuato il sopralluogo congiunto presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l. sito in Bari alla Via Amendola n.172/C, all'interno dell'edificio denominato "Executive Center";



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

- con nota prot. n. 25372 del 23.12.2020, giusto Verbale n. 2 del 22 dicembre 2020, il Presidente della Commissione ha richiesto alla ECOGV Energy S.r.l. di trasmettere la documentazione tecnica integrativa in rapporto a quanto proposto dalla stessa Società in sede di sopralluogo;
- in data 14.01.2021 si è tenuta la terza seduta della Commissione Esaminatrice con la finalità di esaminare la documentazione tecnica integrativa trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l.;
- in suddetta seduta, la Commissione ha preso atto che, con le note assunte al protocollo generale dell'Autorità al n. 25418 del 28.12.2020 ed al n. 25601 del 29.12.2020, la ECOGV Energy S.r.l. aveva trasmesso un elaborato dal titolo "Locale deposito Via Amendola Scala di rappresentazione 1:100" recante una planimetria afferente un locale da destinare ad uso "ARCHIVIO" di mq. 125 commerciali (sito al piano -2) e copia delle attestazioni di rinnovo periodico di conformità antincendio dello stesso (ex art. 5 del D.P.R. n. 151/2011), di cui alla pratica VV. F. n. 34932, con validità fino al 17.11.2021, dai quali il locale risultava adibito ad autorimessa;
- al termine della seduta, la Commissione ha ritenuto ammissibile l'operatore ECOGV Energy S.r.l. alla successiva fase della procedura, previa acquisizione di idonea documentazione attestante il titolo di disponibilità dell'immobile aggiuntivo proposto, nonché, la possibilità di adibirlo ad usi differenti da quello di "autorimessa" specificando i diversi usi consentiti a norma di legge, come da Verbale n.3 del 14 gennaio 2021;
- con decreto n. 326 del 19.02.2021, il Segretario Generale dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale ha provveduto ad approvare i verbali nn.1, 2, e 3 della Commissione Esaminatrice (nominata con il succitato Decreto Segretariale n. 657/2020), ad approvare lo "schema della lettera d'invito", ad approvare lo "schema di contratto", ed ha, infine, demandato a predetta Commissione Esaminatrice anche la valutazione ai fini dell'aggiudicazione;
- con decreto segretariale n. 438 del 30.03.2021, è stata disposta la sostituzione del Presidente della Commissione, Ing. Raffaele Velardo, per sopravvenute motivazioni di salute, con il Dott. Geol. Giovanni Galletta;
- in data 07.04.2021 si è tenuta la quarta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale sede Operativa Territoriale Puglia, con la finalità di esaminare la documentazione trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l.;
- in suddetta seduta, la Commissione, dopo aver riepilogato le attività svolte, ha preso atto ed ha esaminato i provvedimenti adottati dall'Amministrazione, consistenti nella lettera d'invito, trasmessa alla Società con la nota prot. n.4862 del 19.02.2021, e del riscontro datone dalla stessa, complessivamente acquisito con le note prot. n.7716/2021 e prot. n.7942/2021.

In particolare, la Commissione ha rilevato la non chiara corrispondenza tra quanto richiesto con la lettera di invito e le proposte e le documentazioni inviate dalla Società, ciò in quanto la proposta e la documentazione trasmessa non hanno seguito lo schema indicato dalla lettera di invito, né un quadro esplicativo organico, seppur alternativo allo schema stesso.

Inoltre, non ha rinvenuto alcuna proposta riepilogativa delle unità immobiliari oggetto di offerta. Non è risultato chiaro se l'"immobile aggiuntivo" (sito al piano-2) precedentemente offerto dalla Società e per il quale al punto1. della lettera d'invito è stata richiesta la trasmissione "titolo di disponibilità", fosse ugualmente offerto insieme con l'ulteriore diverso immobile aggiuntivo sito al piano7 scala k2 del medesimo edificio (di cui peraltro, viene allegata una mera comunicazione di avvenuta accettazione della proposta di acquisto immobiliare, con la fissazione della data di acquisto



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

per atto pubblico entro il 31.03.2021), insieme al quale risulta offerto un locale box sito al piano S -1. In relazione al punto 2. della lettera di invito, la Commissione ha rilevato la carenza documentale della dichiarazione sostitutiva resa dal legale rappresentante della Società ai sensi degli artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/00, nonché la mancanza di chiarezza sulla rispondenza all'art.3 della l. n. 136/2010 del conto corrente indicato. Ancora, rispetto a quanto richiesto al punto 3. della lettera d'invito (relazione asseverata con indicazione numerata di precise dichiarazioni), la Commissione ha preso atto che la dichiarazione resa dell'Ing. Tarantino corrisponde ad una semplice dichiarazione di intenti su una generica ipotesi.

In relazione all' "offerta economica" (al punto 4. della lettera di invito), la Commissione ha rilevato la mancanza dell'indicazione dell'importo (cifre/lettere) del canone annuo di locazione proposto al netto di IVA di tutti gli immobili offerti e della relazione tecnico estimativa del canone richiesto, oltre la mancanza di sottoscrizione da parte del legale rappresentante della Società. Da ultimo, con riferimento al punto 5. della lettera di invito, afferente le spese condominiali, la documentazione inviata è risultata riferirsi solo al nuovo immobile offerto, sito al piano 7 scala k2, nonché al un posto auto sito al piano S-1:

- al termine della seduta, la Commissione, al fine di poter valutare coerentemente l'offerta della ECOGV ENERGY S.r.l., ha ritenuto necessario che la società provvedesse ad integrare la documentazione, come da Verbale n.4 del 7 aprile 2021;
- con nota prot. n.11356 del 22.04.2021 l'Amministrazione, richiamando il suddetto verbale, ha provveduto ad invitare la Società ECOGV Energy s.r.l. ad integrare celermente la documentazione in relazione alle carenze documentali rilevate dalla Commissione in rapporto ai contenuti della lettera d'invito, ai fini della valutazione dell'offerta presentata;
- con nota prot. n.11979 del 28.04.2021 la Società ha trasmesso la documentazione.
- in data 04.05.2021 si è tenuta la quinta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale sede Operativa Territoriale Puglia, con la finalità di esaminare la documentazione acquisita;
- in suddetta seduta, la Commissione ha preso atto che la documentazione è stata trasmessa dalla ECOGV Energy S.r.l. non seguendo la lettera di invito ed i singoli punti ivi indicati, ma altra impostazione secondo quanto precisato nella mail pec di accompagnamento cui sono stati allegati file in formato pdf. La Commissione, pertanto, ha assunto la decisione di procedere seguendo l'ordine della documentazione trasmessa dalla Società e di raffrontarla con i singoli punti della lettera d'invito, superando il dato di presentazione formale, ritenendo utile per la valutazione il riscontro della presenza di atti e documenti richiesti dalla lettera di invito.

E' emerso che: 1. in relazione al documento "Contratto di locazione ad uso diverso", avente forma di scrittura privata non ancora registrata, tra la Società Costruzioni Ruggiero S.r.l., locatrice, e la Società ECOGV ENERGY S.r.l., conduttrice, stipulato il 19 aprile 2021, avente ad oggetto la locazione dell'appartamento ad uso ufficio, posto al piano settimo, scala K2 (Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari, FG.41, p.l.a 493 sub 55, di superficie catastale totale pari a 142mq) e di un posto auto sito al piano interrato (Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari, FG.41, p.l.a 534, sub 51, di superficie catastale totale pari a 14mq), entrambi facenti parte dell'"Executive Center" sito in via Amendola n.172/A e 172/C, con autorizzazione alla sublocazione, la Commissione ha proceduto al raffronto con quanto richiesto dal punto 1. della lettera di invito. In merito ha rilevato l'assenza in documentazione del titolo proprietario e/o altro titolo degli immobili proposti in capo alla Società Costruzioni Ruggiero srl. che ne consenta la sublocazione, nonché la mancanza di ogni



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pcc.distrettoappenninomeridionale.it

comunicazione richiesta dalla lettera di invito in merito alla avvenuta stipula dell' "Atto pubblico di compravendita ... entro il 31 marzo 2021" di cui alla proposta di acquisto accettata ed in atti (ossia afferente alla documentazione prodotta precedentemente alla lettera di invito); 2. Quanto alla "Relazione descrittiva delle aree destinate alla locazione" la Commissione, pur prendendo atto di una maggiore organicità della proposta, nel raffronto con la lettera di invito, ha rilevato che la Società, nonostante la dichiarazione di allegazione non ha trasmesso le visure catastali di tutte le unità immobiliari (ivi compresi i posti auto) oggetto di proposta, risultando in atti le sole planimetrie; 3. Sufficiente è stata ritenuta la "Relazione dell'ing. Arcangelo Tarantino" relativa all'impiantistica a farsi, considerando lo stato attuale degli ambienti che dovranno essere completati per la configurazione che sarà richiesta dall'Amministrazione solo in caso di aggiudicazione, salva, a realizzazione compiuta e prima della stipula del contratto, la necessità di produrre all'Amministrazione quanto richiesto a norma di legge e nella lettera di invito al punto 3., con riferimento alla "relazione asseverata di conformità"; 4. Quanto alla "Dichiarazione sostitutiva di Certificazione (ex artt.46 e 47 del D.P.R. n.445/2000)" a firma del legale rappresentante e amministratore unico della Società, sig. Gaetano Ruggiero, è stata evidenziata la mancata allegazione di copia del documento di riconoscimento in corso di validità del dichiarante, con la dicitura "copia conforme all'originale" e la firma, come espressamente richiesto dal D.P.R. In relazione al contenuto della dichiarazione sostitutiva, nel rinviare al seguito le dichiarazioni di cui ai punti 2.2 e 2.5., la Commissione, nel raffronto con la lettera di invito, ha rilevato che il dichiarante ha espresso che il conto indicato è "conto dedicato alla riscossione dei canoni di locazione". Tale dichiarazione non è stata ritenuta sufficiente al rispetto dell'art.3 della l.n.136/2010, che richiede l'indicazione di un "conto dedicato alle commesse pubbliche"; 5. La Commissione, di seguito, ha proceduto ad esaminare il documento "Offerta Economica": l'offerta è risulta mancante di una relazione tecnico /estimativa afferente al canone di locazione per mq (come da lettera d'invito) e di criteri/parametri utilizzati per stabilire il valore di 20€ per mq di superficie, come si legge nel documento, peraltro il valore è risultato indifferenziato, siano gli immobili destinati ad ufficio, siano essi destinati a posto auto. Infine non è emerso se gli importi del canone, indicati nell'ultima voce della tabella, fossero mensili o annui; 6. Da ultimo, la Commissione, preso atto della trasmissione del regolamento condominiale, ha esaminato il "Prospetto delle Spese Condominiali", rilasciato dal Condominio afferente l'immobile sito in Catasto Fabbricati figurante al Fg. 41 Pt.493 sub 107, con menzione di "n.5 posti auto", a differenza degli 11 posti auto contenuti nell'offerta iniziale oltre 1 posto auto afferente l'immobile aggiuntivo;

al termine della seduta, la Commissione, in considerazione della documentazione complessivamente prodotta dalla Società, non ha ritenuto di essere nelle condizioni di procedere ad una valutazione dell'offerta in coerenza con i requisiti previsti dalla lettera di invito ed ha ritenuto di rimettere, per le opportune valutazioni, all'Amministrazione il Verbale n.5 del 4 maggio 2021;

- con nota prot. n.14327 del 17.05.2021 l'Amministrazione "al fine di poter valutare coerentemente l'offerta presentata" ha invitato la Società a trasmettere documentazione entro 7 giorni dalla ricezione della nota;
- con nota prot. n.14868 del 20.05.2021, la ECOGV Energy S.r.l. ha provveduto a trasmettere la documentazione.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Tutto ciò premesso, l'anno 2021, il giorno 27 del mese di maggio, alle ore 11.15, si è tenuta la sesta seduta della Commissione Esaminatrice, presso l'attuale Sede Operativa Territoriale Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale.

Sono presenti:

- il Dott. Geol. Giovanni Galietta (Presidente);
- l'Ing. Stefano Pagano (membro esperto interno);
- la Dott.ssa Daniela Stoppelli (membro esperto interno);

Assume il ruolo di segretario verbalizzante la Dott.ssa Daniela Stoppelli.

La Commissione procede ad esaminare la documentazione trasmessa con la nota prot.n.14868/2021, raffrontandola sia alla lettera di invito, sia a quanto richiesto dall'Amministrazione con la nota prot.n.14327/2021.

Nella mail pec di accompagnamento si legge che, in riscontro alla nota dell'Autorità, sono stati trasmessi i seguenti documenti:

1. *Copia atto traslativo la proprietà e nota di trascrizione – allegate visure catastali aggiornate delle unità immobiliari - in favore della " Costruzioni Ruggiero srl" dell'unità immobiliare al piano settimo, scala K2 – Catasto Fabbricati Del Comune di Bari, FG. 41, particella 493, sub 55, del relativo posto auto stesso foglio, particella 534 su. 51, entrambe unità immobiliari in Bari, alla Via Amendola 172/A e 172/C;*
2. *Dichiarazione sostitutiva di Certificazione – ex artt. 46 e 47 del DPR 445/2000 - del legale rappresentante;*
3. *Visura catastale dell'unità immobiliare uso ufficio al sesto piano e relativi box auto;*
4. *Relazione tecnica amministrativa a firma dell'Architetto Vittorio CASSANO, circa i parametri utilizzati per la determinazione del prezzo di locazione mq.;*
5. *Tabella con l'evidenza del canone mensile per ciascuna unità immobiliare, mensile complessivo ed annuale complessivo;*
6. *Prospetto delle spese condominiali relativi agli 11 posti auto.*

La Commissione procede alla lettura ed all'esame della documentazione allegata.

L'allegato denominato "Documento principale" reca la copia dell'atto di "Compravendita soggetta ad IVA e Reverse Charge", stipulato in data 26.03.2021 tra il procuratore speciale e rappresentante, Ing. Maurizio Ronca della società "INTEK GROUP S.P.A." con sede in Milano, proprietaria e "parte alienante", ed il Sig. Ruggiero Gaetano, Presidente del CDA e legale rappresentante della "Costruzioni Ruggiero S.R.L.", con sede in Bitonto (BA), "parte acquirente", per notaio dott.ssa Emanuela Brunetti (rep. n. 15860, raec.8496).

Pertanto, come richiesto dall'Amministrazione, è stato prodotto il contratto originario di acquisto della Costruzioni Ruggiero S.R.L.

La Commissione prende atto che all'art.1 (alle pagg.6 e 7) dell'atto notarile, risultano dettagliati e descritti gli immobili oggetto di acquisto, ivi compresa la destinazione. Ciò vale sia per l'"appartamento ad uso ufficio posto al settimo piano superiore della scala K2", con precisazione che lo stesso è "Riportato nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Bari al foglio 41, particella 493, sub 55, zona censuaria 2, categoria A/10, classe 3..., superficie catastale totale 142 mq...", sia per "il posto auto sito nel piano interrato...di metri quadrati 14...", con precisazione che lo stesso è "Riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 41, particella 534, sub 51, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 4...superficie catastale totale: 14 mq..".



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Si procede nella lettura dell'atto notarile e si pone in evidenza, per l'eventuale successiva fase della procedura afferente alla stipula del contratto di locazione/sublocazione, quanto dichiarato all'art.3 (pag. 15) in merito alle pendenze e controversie condominiali dichiarate e definite in atto, affinché non ricadano sull'Autorità i debiti o il subentro in eventuali controversie condominiali di cui non è parte.

La Commissione prende atto, altresì, che all'art.5 (pag.17) dell'atto notarile, viene riportato che le parti, per la stipula dello stesso, si sono avvalse della mediazione della Società Disfida di Allegretti Francesco & C. S.A.S., con sede in Bari alla via Giulio Petroni, n.92, per cui, risulta chiaro il documento in atti precedentemente trasmesso dalla ECOGV Energy s.r.l. di accettazione della "proposta di acquisto" e della stipula dell'atto notarile "entro e non oltre il 31 marzo 2021", proveniente dalla mediatrice.

Nel prosieguo della lettura, emerge che all'art.7 dell'atto notarile (pag.19 -20) le parti hanno dichiarato di essere a conoscenza dell'obbligo di dotazione dell'unità immobiliare di attestazione di prestazione energetica. Il notaio scrive espressamente "Detto attestato, da me notaio scaricato dal sistema informativo APE della Regione Puglia, si allega sotto la lettera "E", pertanto, per la stipula di eventuale contratto, si tenga conto della presenza in atti dell'anzidetta attestazione, per l'unità immobiliare sita al piano 7, scala K2.

Infine, in relazione all'art.9 (dichiarazioni fiscali) la Commissione nota che le parti (pag. 21) hanno dichiarato che, nel caso di specie, "trovano applicazione le modalità di pagamento dell'I.V.A. previste dall'art.17 commi 5 e 6, lett.a-bis, D.P.R. 633/72 e s.m.i. (c.d. "Reverse Charge")" e, pertanto, per quel che riguarda la parte acquirente Costruzioni Ruggiero S.R.L., rileva la dichiarazione della stessa di essere a conoscenza di assumere "la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni". Per l'eventuale stipula del contratto di locazione/sublocazione la Commissione ritiene di porre in evidenza dell'Amministrazione anche tali adempimenti fiscali assunti dalla Società acquirente.

La Commissione prende atto della avvenuta trasmissione del suddetto titolo proprietario necessario presupposto del "Contratto di locazione ad uso diverso" (in precedenza trasmesso ed in atti, da parte della ECOGV Energy S.R.L.) stipulato, in forma di scrittura privata, tra la "Costruzioni Ruggiero S.R.L.", locataria e la "ECOGV Energy S.R.L.", conduttrice in Bitonto (BA), in data 19.04. 2021, con "durata di 6 anni con decorrenza dal giorno in cui la conduttrice, sottoscriverà contratto di sub- locazione con l'Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Meridionale" (art.3), contratto, dunque, condizionato anche nella registrazione e nel pagamento di imposte, all'eventuale stipula della sublocazione con l'Autorità.

Si fa presente che di tale contratto, sebbene regolante i rapporti tra le due società, si dovrà tener conto di ogni articolo, espressamente modificabile solo per atto scritto, ancor prima della stipula dell'eventuale sublocazione. Peraltro, di essa si dispone espressamente all'art.8) Sublocazione ove si legge "In caso di sublocazione, saranno solidalmente responsabili, per tutte le pattuizioni del presente contratto, compreso il pagamento del canone come sopra determinato, il conduttore ed il sublocatore".

La Commissione procede ad esaminare e visionare Allegato.1 trasmesso con la nota in esame. Esso contiene copia della "Nota di Trascrizione" (reg. gen. 19805; reg. part. n.14617) presentata in data 26.04.2021 all'Agenzia delle Entrate dal notaio, da cui si evince il passaggio proprietario nonché i dati catastali sia dell'immobile sito al piano 7° dell'edificio, scala k2, sia del posto auto, siti in Bari presso l' "Executive Center".

Con l'Allegato.2 la Società ha trasmesso la copia della "Visura storica per immobile" al 20 novembre 2020, afferente l'unità immobiliare posta al piano 6° scala K2 dell' "Executive Center" la cui disponibilità a mezzo di titolo idoneo era già presente, ed in atti, alla manifestazione di interesse presentata in



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

risposta all'avviso. Trattasi di immobile censito al Catasto dei Fabbricati di Bari, al Fg.41, particella 493, subalterno 107, zona censuaria 2, Categoria A/10, classe 3, di superficie catastale totale pari ad 836 mq.

In **Allegato.3 Dichiarazione "Amministrazione Condominio EXECutive Center 1° PPA"**, la Commissione verifica che risulta chiarita dall'Amministrazione Condominiale, con riferimento all'immobile di cui al suddetto piano 6° (Fg.41, Pt.493, Sub.107), la quota condominiale annua a pagarsi sia per l'immobile, pari ad € 12.660,00, sia per gli 11 posti auto, anch'essi proposti in manifestazione di interesse e posti al piano -1, per un totale di € 924,00 annui.

Si specifica che è già stata trasmessa la Dichiarazione afferente il pagamento delle quote condominiali annue afferenti l'immobile di cui al piano 7° ed il posto auto interrato, pari rispettivamente a € 1.992,00 e € 84,00.

La Commissione procede ad esaminare l'Allegato 4, "**Relazione Tecnica di congruità del canone di locazione**" a firma dell'Arch. Vittorio Cassano, già richiesta alla Società come da schema di manifestazione di interesse e da schema di lettera di invito.

Nelle premesse, l'Architetto dichiara di aver ricevuto dalla ECOGV Energy s.r.l. l'incarico di "attestare la congruità del prezzo di locazione" relativa agli immobili nel prosieguo indicati come "**Lotto A**" (comprendente l'unità immobiliare da adibire ad ufficio, sita al piano 6° di cui al Fg. 41 p.lla 493, sub 107 e gli 11 posti auto di cui al Fg.41 p.lla 534 sub 317,318,319,320,321,29,30,31,32,33,34), e "**Lotto B**" (comprendente l'unità immobiliare da adibire ad ufficio, sita al piano 7° di cui al Fg. 41, sub 55 ed il posto auto di cui al Fg.41 p.lla 534 sub. 51).

La Commissione prende atto dei criteri utilizzati per la "determinazione del più probabile valore di mercato di locazione" esplicitati a pag. 3 "**VALUTAZIONE**". Nella medesima pagina, inoltre, l'Architetto nel definire il canone di locazione per l'unità immobiliare sita al piano 6°, imputa al canone di locazione le quote di ammortamento (72 mensilità) afferenti i costi di "ristrutturazione pesante e forniture e posa di arredi completi", valutati rispettivamente in € 350.213,10 (sulla base di un costo di ristrutturazione pari a 418,10 €/mq, come definito dalla giunta comunale del comune di Bari con delibera n.2019/00073 del 21 ottobre 2019) e € 193.112,34. Quale canone mensile più probabile per tutte le unità immobiliari offerte viene definito il valore complessivo di € 18.203,95 €/mese I.V.A. esclusa, al netto della riduzione di cui alla L. 135/12, corrispondente alla somma dei canoni mensili relativi all'unità al piano 6° (€ 15.672,06), all'unità al piano 7° (€ 1.621,37) ed ai 12 posti auto (€ 910,52).

La Commissione prende atto di quanto sopra, ed ai fini di una successiva stipula eventuale di contratto di sublocazione da parte dell'Amministrazione, evidenzia, la necessità di chiarire in contratto, la ridefinizione del canone di sublocazione, quando predette quote di ammortamento risultino pagate (cioè nel caso in cui si prosegue a fine pagamento, nella sublocazione).

Alla fine della Relazione, l'Architetto rende la **Certificazione di congruità del costo di locazione mensile** redatto dalla società ECOGV Energy s.r.l.

Si procede nell'esame dell'Allegato 5. "**Dichiarazione sostitutiva di certificazione (artt.46 e 47 del D.P.R. 445/00)**".

Si prende atto del rispetto delle norme nella redazione della suddetta dichiarazione, cui è allegata copia di C.I. in corso di validità del dichiarante, debitamente firmata e dichiarata conforme all'originale; si prende atto che il conto corrente indicato al punto 2.5, è "**dedicato alle commesse pubbliche**" ex art.3 della legge n.136/2010.

Visto quanto riportato al punto 2.2. della dichiarazione che riferisce di un canone mensile generale di "**€ 20 mese per mq**" si ritiene che alla luce della Relazione sub Allegato 4. ed alla successiva Offerta Economica, debbano essere considerati gli ivi indicati in quanto rinvenienti da Stima specialistica e avvalorati dalla certificazione di congruità rilasciata dall'Arch. Cassano (All.4).



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Infine, la Commissione esamina e valuta l'Allegato 6. "OFFERTA ECONOMICA".

La stessa rispecchia quanto indicato nella Relazione di congruità del canone di locazione e distingue con chiarezza il canone mensile ed annuo di tutte le unità immobiliari offerte e specificate, operando la riduzione ex legge n. 135/12, ed al netto dell'I.V.A.

La Commissione ritiene, allo stato, di aver concluso positivamente, per quanto di competenza, la valutazione dell'offerta della Società, rimettendo all'Amministrazione il prosieguo della procedura.

Si richiama, infine, l'attenzione su quanto riportato nella lettera di invito diretta alla Società in rapporto alla necessità di produrre la "Relazione Asseverata da un tecnico abilitato" di conformità della struttura e dei relativi impianti, secondo quanto richiesto al punto 3., in eventuale sede contrattuale.

Si ritiene, comunque, utile effettuare un sopralluogo presso l'immobile sito al 7° piano e relativo posto auto, al solo fine di verificare la corrispondenza tra gli elaborati prodotti e lo stato dei luoghi.

Le operazioni terminano alle ore 13.15.

L.C.S.

La Commissione esaminatrice.

- *Geol. Giovanni Galletta*
- *Ing. Stefano Pagano*
- *Dott. ssa Daniela Stoppelli*



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Oggetto: *Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale. Verbale n. 7 - sopralluogo del 3 giugno 2021*

Premesso che:

- nella seduta del 27.05.2021 (cfr. verbale n. 6) la commissione esaminatrice per la procedura in oggetto (giusto decreto segretariale n. 438 del 30.03.2021), dopo aver completato l'analisi della documentazione integrativa acquisita al prot.14868 del 20.05.202, trasmessa dalla società ECOGV ENERGY srl in riscontro alle richieste del Segretario Generale di cui alla nota prot. 14327 del 17.05.2021, ha ritenuto necessario effettuare un sopralluogo al fine di verificare la congruenza della planimetria allegata alla documentazione con lo stato dei luoghi dell'immobile destinato ad uso archivio - censito al NCEU di Bari al foglio 41, sub.55, categoria A10 (uffici e studi privati), classe 3, piano 7 – e del posto auto ad esso associato sito al piano interrato (foglio 41, p.lla 534, sub 51, C/6);
- con nota prot. 15709 del 28.05.2021 il Segretario Generale, facendo seguito alla nota in data 27.05.2021 del Presidente della Commissione, ha comunicato alla società ECOGV ENERGY srl la data e l'orario del sopralluogo.

Tutto ciò premesso, l'anno 2021, il giorno 3 del mese di giugno, alle ore 15.30, il dott. Giovanni Galiotta e l'ing. Stefano Pagano, rispettivamente nella loro qualità di presidente e membro esperto della commissione esaminatrice in parola, in presenza del Sig. Massimo Incagnoli, Direttore Generale della Società ECOGV ENERGY, hanno visionato gli immobili indicati in premessa constatandone la corrispondenza con gli elaborati planimetrici allegati alla documentazione trasmessa.

Come già descritto in precedenza in relazione al locale al piano 6, nel verbale di sopralluogo congiunto del 22 dicembre 2020 tenutosi presso l'immobile proposto dalla ECOGV Energy S.r.l., al pian terreno dell'edificio "Executive Center" sito in via Amendola, dall'ingresso dotato di portineria al civico n.172/C si accede ad ampio accesso comune alle aree K1, K2, K3 e K4. Tramite gli ascensori, o le scale, presenti al piano di comune accesso, salendo al secondo piano si arriva ad una seconda area comune, dotata di spazi di attesa e di locale bar. Dal secondo piano dell'edificio,



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

con ascensori e scale dedicati si accede quindi, oltre che al piano 6 già visionato, anche al piano 7, sede dell'immobile che la società ECOGV Energy S.r.l. ha destinato nell'offerta in esame ad uso archivio.

Con riferimento alla planimetria catastale riportata in allegato 1, l'immobile ha ingresso su ampio corridoio (foto 1 e 2 – Allegato 1), da cui si accede a un piccolo vano cieco e alla restante area. Dal secondo corridoio interno all'immobile, si accede sulla destra ad un vano dotato di doppio ingresso e separato con una vetrata oscura (foto 5 e 6 – Allegato 1). Sullo stesso lato è presente un altro vano con lucernaio a soffitto (foto 7 e 8 – Allegato 1). Sul lato opposto i due vani sono dotati di ampie finestre (foto 9 – Allegato 1). L'immobile, dotato di stanza adibita a servizi igienici, appare in buono stato generale, fatta salva la necessità di testare la funzionalità degli impianti.

Infine, è stato visionato il posto auto associato all'immobile visionato al piano 7, sito al piano interrato e recante numero 53 (foto 10 – Allegato 1).

L.C.S.

- Dott. Giovanni Galietta

- Ing. Stefano Pagano



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

Procedura ai sensi degli artt. 17, co.1, lett. a) e 4 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i.: avviso pubblico per manifestazione di interesse alla locazione di un immobile da destinare ad Uffici della sede Puglia dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

Verbale n. 7 – sopralluogo del 03 giugno 2021

Allegato 1 – Documentazione fotografica

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. B.' or similar, located in the bottom right corner of the page.

A small handwritten mark or signature in black ink, located below the main signature in the bottom right corner.



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – pec.protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

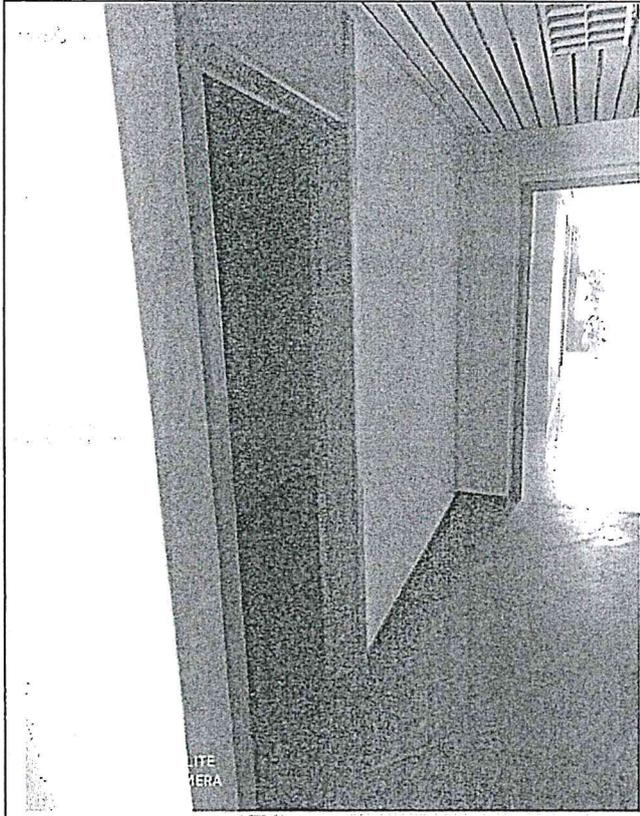


Foto 1

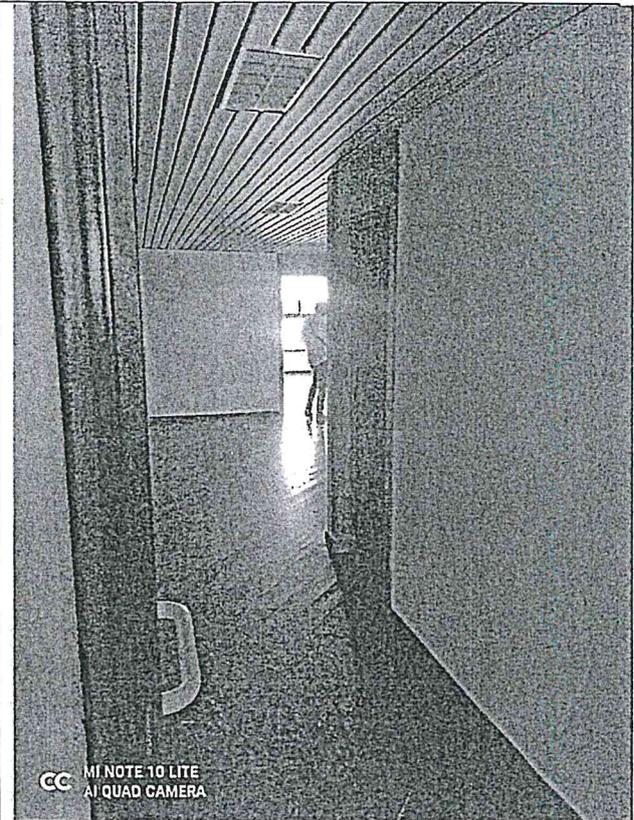


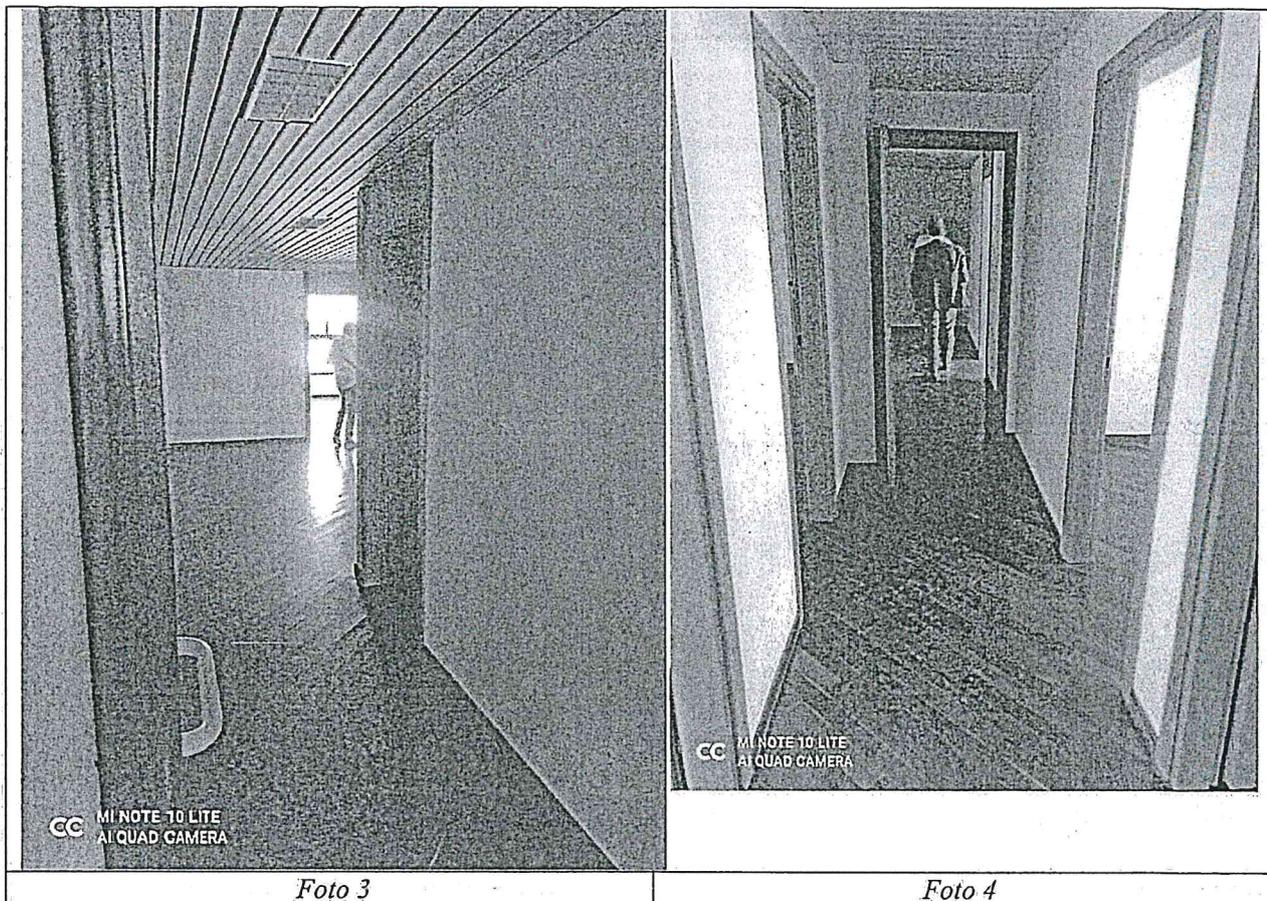
Foto 2

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it



[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

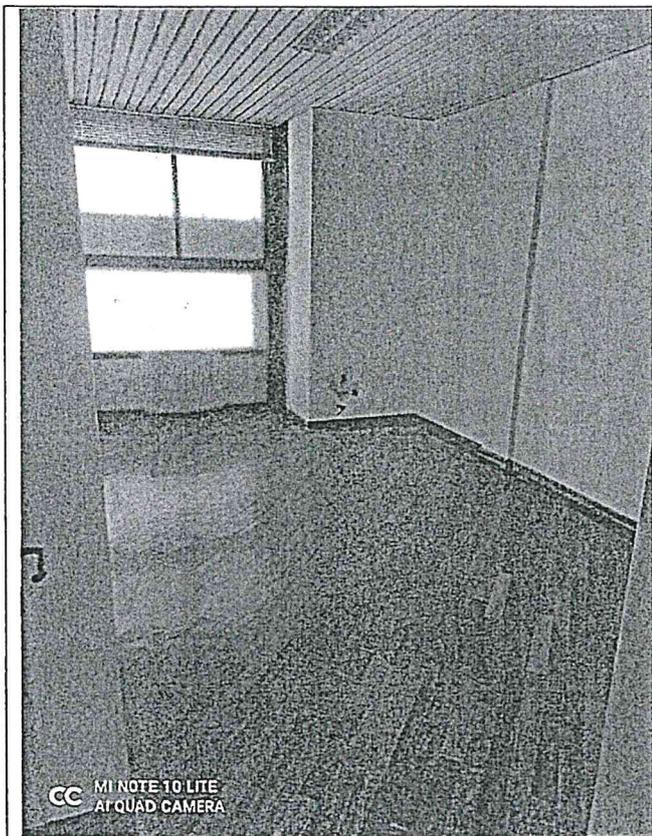


Foto 5

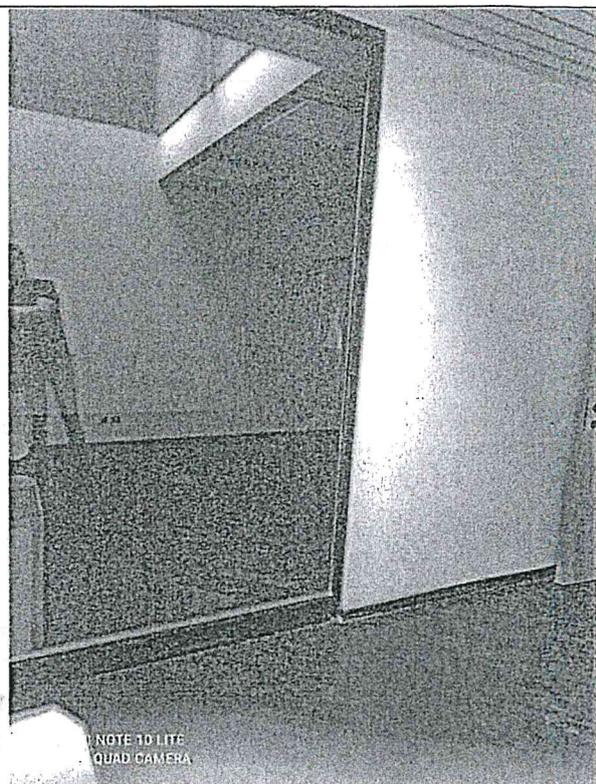


Foto 6



Autorità di Bacino Distrettuale dell' Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it

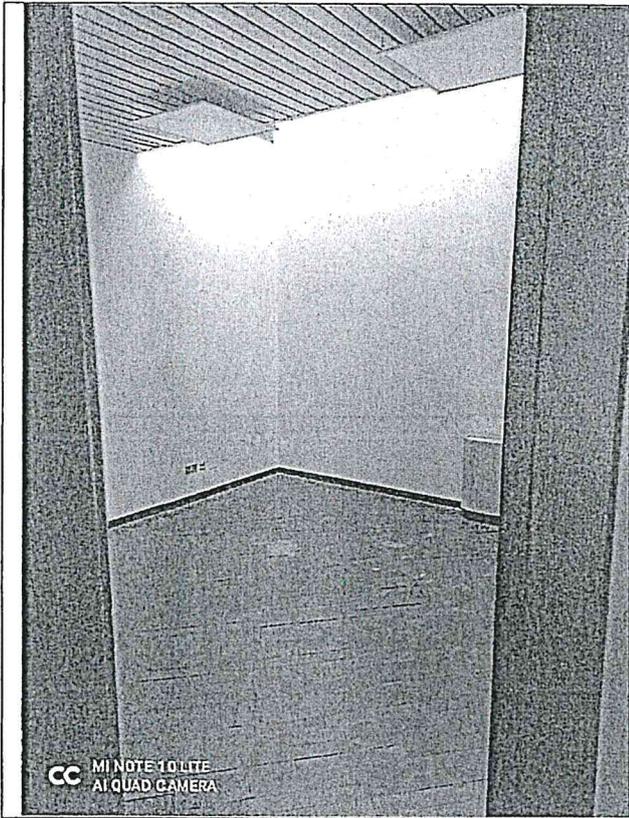


Foto 7

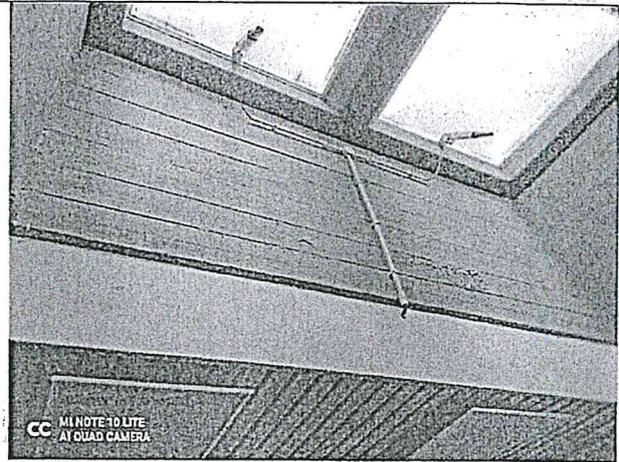


Foto 8



Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Meridionale

www.distrettoappenninomeridionale.it – PEC: protocollo@pec.distrettoappenninomeridionale.it



Foto 9

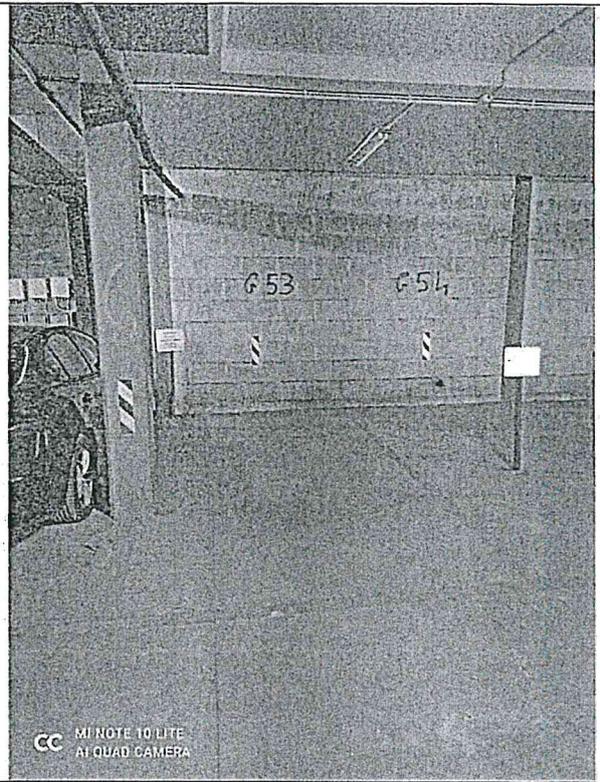


Foto 10