

del 7 ottobre 2013

**VERBALE della ventesima seduta riservata della Commissione Giudicatrice dell'indagine di mercato per la ricerca di un immobile da adibire a sede di uffici comunali, da acquistare in proprietà comunale mediante permuta di immobili**

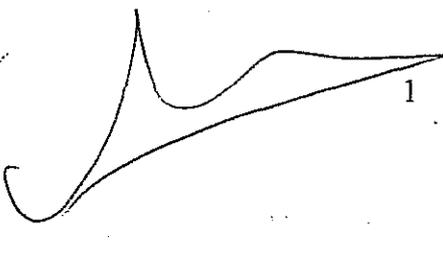
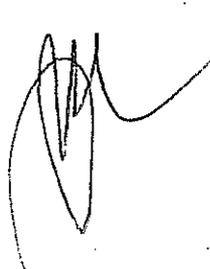
\* \* \* \* \*

L'anno duemilatredici (2013) addì sette (7) del mese di ottobre alle ore 10 circa, in Modena, nella Residenza Municipale, nella sala della Minor Cella, premesso:

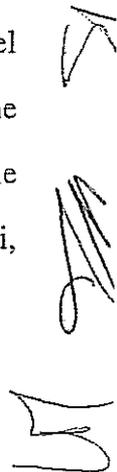
- che in data 27 giugno 2013 si è svolta la diciottesima seduta riservata della Commissione Giudicatrice dell'indagine di mercato in oggetto, come risulta dal verbale iscritto nel Registro Scritture Private al n. 2453;

- che in data 30 settembre 2013 si è svolta la diciannovesima seduta riservata della Commissione Giudicatrice dell'indagine di mercato in oggetto, come risulta dal verbale iscritto nel Registro Scritture Private al n. 2486, che qui si intende integralmente richiamato, nella quale la commissione ha analizzato nei dettagli le due offerte, chiedendo di confrontare gli affitti richiesti con gli affitti attuali, dando l'incarico al commissario Dott. ssa Stefania Storti di verificare gli affitti passivi attualmente a carico del Comune di Modena.

ciò premesso, il giorno 7 ottobre 2013, alle ore 10 circa, l'Ing. NABIL EL AHMADIÈ, AGENTE IN RAPPRESENTANZA DEL COMUNE DI MODENA, in qualità di Presidente della Commissione Giudicatrice, come da determinazione dirigenziale prot. n. 155039, esecutiva in data 28 dicembre 2012, alla presenza di tutti i componenti della Commissione Giudicatrice: Dott.ssa Luisa Marchianò, Dirigente Responsabile del Servizio Patrimonio del Comune di Modena, Arch. Pietro Morselli, Dirigente Responsabile del Servizio Risorse, Territorio e Protezione civile del Comune di Modena, Arch. Tiziano Magnani, Responsabile del Gruppo Specialistico Progettazione del Settore Lavori Pubblici del Comune di Modena, Dott.ssa Stefania Storti, Dirigente Responsabile del Servizio Finanze Economato del Comune di Modena e della Dott.ssa Susanna Pivetti,



1



Responsabile dell'Ufficio Contratti del Comune di Modena, con funzioni verbalizzanti, dichiara aperta la seduta riservata.

## Relazione finale

Tra gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale, rafforzato anche a seguito dei provvedimenti legislativi sulla cosiddetta "Spending Review" (D.L.n. 95/2012), vi è il contenimento delle spese per le locazioni passive relative agli uffici, che rappresenta una spesa consistente per il Bilancio Comunale.

In tal senso la delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 16.5.2011 approvava alcuni importanti indirizzi per una nuova definizione logistica delle sedi degli uffici comunali, indirizzi che con deliberazione della Giunta comunale n. 356 del 23/07/2012 trovano successivamente attuazione nella pubblicazione di un "Avviso d'indagine per ricercare sul mercato un immobile da adibire a sede di uffici comunali", con dimensioni e destinazione d'uso rispondenti ai bisogni dell'Amministrazione.

Con apposito provvedimento, determina dirigenziale n. 1723 del 28/12/2012, ai sensi dell'art. 84 del D.lgs 163/2006 e successive modificazioni, per la valutazione delle offerte viene nominata la presente Commissione giudicatrice.

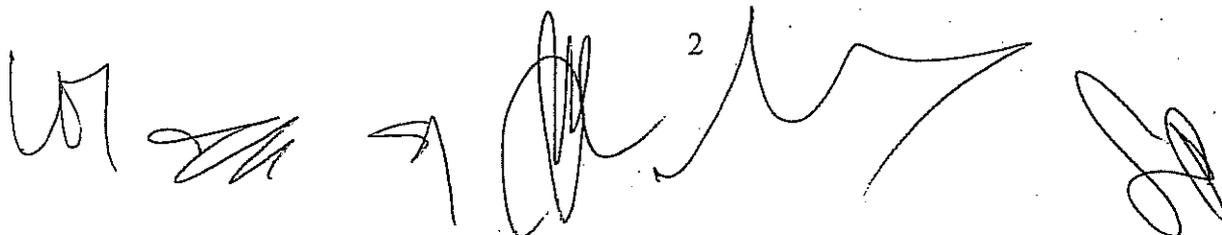
Insediatasi, la Commissione inizia ad espletare il proprio incarico e a svolgere i propri compiti nel rispetto del dettato dell' "Avviso", provvedendo a darne atto con regolari processi verbali.

Sono due le offerte presentate e regolarmente ammesse, dalle seguenti ditte:

- 1- Numeria S.G.R. S.p.A. con sede Treviso per un Edificio Esistente.
- 2- Agoracinque Società Consortile a r.l. con sede in Modena – Insula S.r.l. con sede in Carpi (Mo) e CESA Costruzioni S.p.A. con sede in Modena, per un edificio solo parzialmente costruito.

Effettuata la lettura e l'analisi delle Proposte presentate, particolarmente differenti e complesse da confrontare, per procedere alla loro comparazione si è ritenuto necessario condurre ulteriori approfondimenti e chiedere ai Proponenti chiarimenti, effettuare anche sopralluoghi, oltre a svolgere una approfondita istruttoria tecnica sui costi di gestione, manutenzione ordinaria, straordinaria, ecc., il tutto al fine di acquisire ogni notizia utile.

Quindi la Commissione ha valutato di procedere alla convocazione di ciascun Proponente



The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there is a set of initials 'WJ', a signature, a signature with a small '2' above it, a long, sweeping signature, and another signature.

introducendo argomenti di negoziazione relativi ad aspetti economici, tecnico - progettuali e fiscali, e richiedendo a tale proposito la compilazione di una specifica scheda predisposta dalla stessa commissione.

### CONFRONTO FINALE

Il confronto finale delle due offerte si è basato sui parametri elencati nelle tabelle di raffronto allegato al precedente verbale iscritto nel Registro delle Scritture Private al n. 2486 del 30/09/2013 e più precisamente:

1) Numeria S.G.R. S.p.A. con sede Treviso

Costo totale dell'immobile sito in Viale Corassori / Via Formigina : (MANFREDINI)  
25.933.750,00 €

Costo annuale trasformato in affitto per 20 anni -----> 1.570.000,00 €

$20 * 1.570.000,00 € = 31.400.000,00 €$

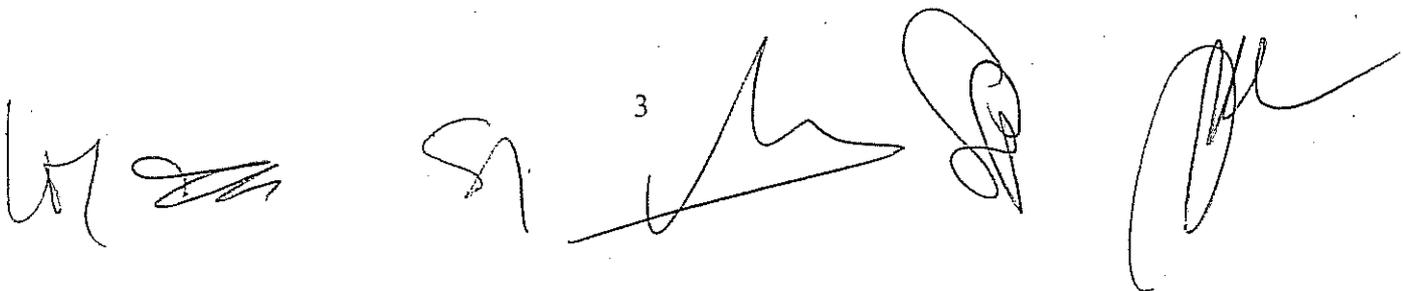
Numeria propone le seguenti condizioni:

**facoltà del Comune di Modena di acquisto dell'immobile da esercitarsi in ogni momento della durata della locazione. Il prezzo di acquisto è fissato come sopra indicato in euro 25.933.750 al netto di IVA.**

**Il prezzo viene corrisposto : in parte mediante cessione in permuta dell'immobile strada S.Cataldo al valore di euro 5.250.000,00 € ; la differenza, pari a 20.683.750 €, in danaro .**

**Resta inteso che parte del canone annuo di locazione è imputato a quota prezzo, nell'ammontare pari ad euro 1.034.187,50 ( 25.933.750 - 5.250.000)/20 anni. Ogni altra somma corrisposta a titolo di canone di locazione , eccedente l'importo di 1.034.187,50 €, comprese quelle pagate a titolo di rivalutazione, non vengono imputate a prezzo di acquisto dell'immobile.**

2) Agoracinq Società Consortile a r.l. con sede in Modena – Insula S.r.l. con sede in Carpi (Mo) e CESA Costruzioni S.p.A. con sede in Modena.



Costo totale dell'immobile nuovo da costruire sito nell' ex mercato bestiame : 24.697.000,00 €

Costo annuale trasformato in affitto per 20 anni -----→ 1.600.000,00 €

$20 * 1.600.000,00 € = 32.000.000,00 €$ .

La proposta prevede la sottoscrizione di un contratto di affitto di durata ventennale. Terminata la costruzione si prevede che il comune ceda al soggetto privato l'immobile in permuta a titolo di maxi rata iniziale e , a fronte della disponibilità della struttura , versi un canone annuo ai proprietari del fabbricato.

Al termine del contratto di locazione il Comune potrà esercitare un'opzione di riscatto dell'edificio ad un valore prefissato stimabile indicativamente in 12.500.000,00 € al netto delle imposte . Qualora l'Amministrazione non intendesse esercitare tale opzione il fabbricato rimarrà di proprietà dei soggetti privati ed il contratto si estinguerà senza che nulla sia dovuto da parte del Comune.

#### Differenza di prezzo tra le due offerte:

##### A- Costo annuale trasformato in affitto per 20 anni

Numeria S.G.R. S.p.A. con sede Treviso

•Costo annuale trasformato in affitto per 20 anni -----→ 1.570.000,00 €

Agoracinque Società Consortile a r.l. con sede in Modena – Insula S.r.l. con sede in Carpi (Mo) e CESA Costruzioni S.p.A. con sede in Modena.

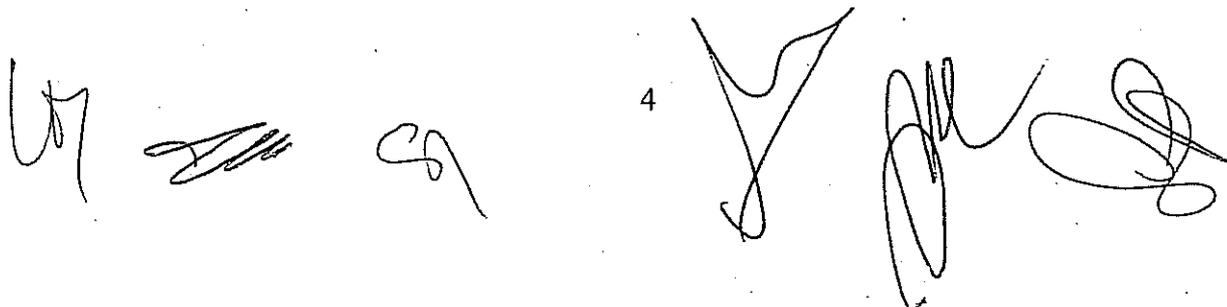
•Costo annuale trasformato in affitto per 20 anni -----→ 1.600.000,00 €

Differenza canone annuale tra le due offerte a favore di Numeria : 30.000,00 € /anno

$20 \text{ anni} * 30.000,00 € = 600.000,00 € + 12.500.000,00 €$  chiesto da Agoracinque al momento del riscatto = 13.100.000,00 € a favore di Numeria

La valutazione della commissione è basata sull'analisi economica e tecnica delle singole offerte. Risulta evidente che per questa parte di offerta, la proposta di Numeria risulta più

4



conveniente tra le due presentate.

**Stima che tiene conto del canone di affitto annuale .**

Va posto in evidenza che l'edificio di proprietà Numeria, risale a fine anni ottanta, pur con tutte le garanzie offerte dalla società proprietaria in merito alle opere da eseguirsi per l'adattamento ad uffici pubblici riguardanti, l'impiantistica, opere murarie ed edili, ecc., oltre alla necessaria analisi ed eventuali interventi per l'adeguamento antisismico del fabbricato.

La conformità dell'immobile alla normativa antisismica attualmente vigente, con costi a completo carico di Numeria S.G.R. S.p.A., è condizione necessaria ed indispensabile per l'approvazione del contratto e Numeria S.G.R. S.p.A., comunque, non potrebbe avanzare richieste di rimborso spese o risarcimento danni.

Mentre va evidenziato che l'edificio offerto dalla società Agoracinque è parzialmente in corso di costruzione, pertanto potrà essere adattato con maggior flessibilità alle esigenze dell'amministrazione comunale.

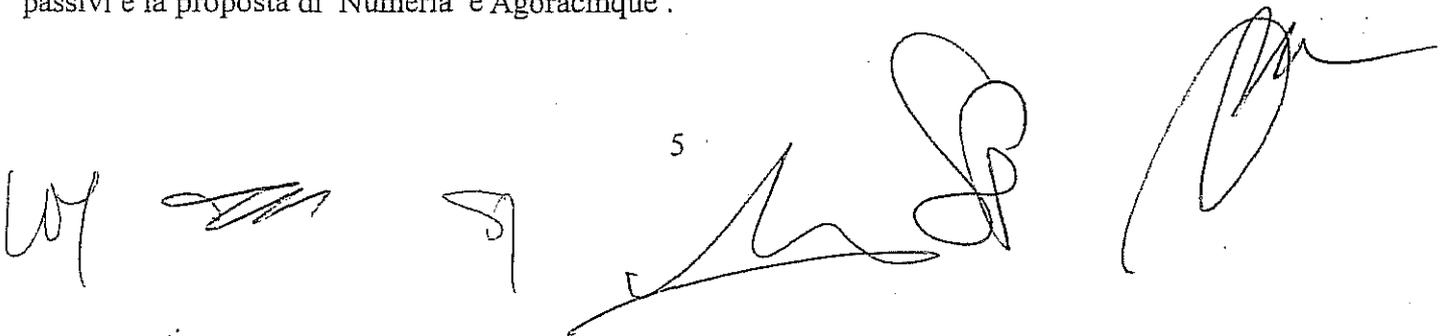
Trattandosi di un fabbricato di nuova costruzione, è palese che le spese di manutenzione e gestione, a lungo andare, assumeranno un minor peso economico rispetto ad un fabbricato datato.

Ai sensi dell'art. 12, comma 1 quater, del D.L. 98/2012, così come convertito dalla Legge n. 228/2012, cosiddetta "Legge di stabilità", la sottoscrizione di un contratto di locazione passiva per l'anno 2013 è possibile se consente di acquisire, a condizioni più vantaggiose, la disponibilità di locali in sostituzione di immobili dismessi.

Fermo restando che tra le due offerte presentate, quella di Numeria risulta essere più conveniente, tuttavia è necessario, per poter procedere con la sottoscrizione del contratto di locazione passiva, verificare che la locazione e gestione dell'immobile locato da Numeria consenta di risparmiare rispetto ai costi attualmente sostenuti nelle sedi, in parte in proprietà in parte in locazione, che si andrebbero a dismettere.

Pertanto si procede al confronto della spesa che il Comune di Modena attualmente sostiene per fitti passivi e la proposta di Numeria e Agoracinque .

5

The bottom of the page features several handwritten signatures and initials in black ink. From left to right, there are: a set of initials 'WY', a signature that appears to be 'M...', a small mark resembling a checkmark or the number '7', a large and complex signature, and another large signature on the far right.

**FITTI PASSIVI (importi al lordo IVA)**

	NUMERIA	AGORACINQUE	COMUNE COSTI
TOTALE :	1.899.700,00 €	1.936.000,00 €	1.735.999,80 € (a)

(a)comprende fitti passivi di Costa 13 (uffici giudiziari esclusi), via delle Costellazioni, Galaverna 8, Santi 60

**PARERE FINALE DELLA COMMISSIONE**

La commissione prende atto che nessuna delle due proposte contrattuali presentate è da ritenere vantaggiosa per l'amministrazione, poiché entrambe non permettono di garantire il raggiungimento di condizioni più vantaggiose per l'Amministrazione rispetto a quelle attualmente sostenute, ai sensi dell'art. 12, comma 1 quater, del D.L. 98/2012 come convertito dalla legge di stabilità L. 228/2012.

La Commissione termina i lavori alle ore 11,40 circa, con chiusura dei plichi.

Il Presidente dispone che tutta la documentazione relativa alla procedura in oggetto sia custodita in apposito armadio opportunamente chiuso, blindato e non accessibile, situato presso l'Ufficio Contratti.

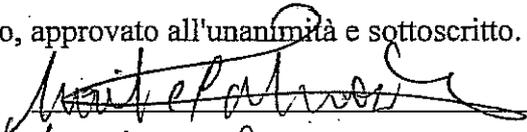
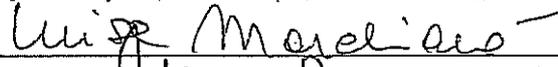
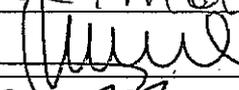
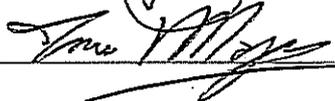
Il presente verbale, così redatto, viene letto, approvato all'unanimità e sottoscritto.

Ing. Nabil El Ahmadié – Presidente

Dott.ssa Luisa Marchianò – Componente

Arch. Pietro Morselli – Componente

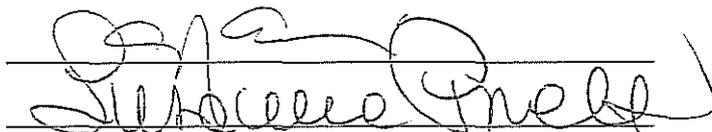
Arch. Tiziano Magnani – Componente

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_



Dott.ssa Stefania Storti – Componente

Dott.ssa Susanna Pivetti – Segretaria

A handwritten signature in black ink, written over two horizontal lines. The signature is cursive and appears to read 'Susanna Pivetti'.

