

prot. 1824 R.L. del 18/12/2023



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Sicilia

## VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE

### PER L'INDIVIDUAZIONE DEL CONTRAENTE A SEGUITO DI AVVISO D'ASTA PER LA VENDITA DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ DELLO STATO DENOMINATO "EX DEPOSITO MUNIZIONI XIRUMI" – SCHEDA SRB0331 – COMUNE DI AUGUSTA (SR)

L'anno 2023 (duemilaventitré) addì 19 (diciannove) del mese di dicembre, nella sala riunioni dell'Agenzia del Demanio — Direzione Regionale Sicilia — Sede di Palermo, Piazza Marina - Salita Intendenza n. 2, si insedia la Commissione costituita dai Signori:

- Pietro Ciolino - Presidente della Commissione;
- Cosimo Amico - Membro della Commissione;
- Vincenzo Tarantino - Membro della Commissione;

all'uopo incaricati dal Direttore della Direzione Regionale Sicilia dell'Agenzia del Demanio con nota prot. n. 1815 R del 18/12/2023 e alla presenza dei Signori in qualità di testimoni:

- Avv. Valentina Magnano S.Lio, nata a Catania il 11/05/1977, identificata a mezzo di carta d'identità n. CA 91539 FN rilasciata dal Ministero dell'interno, emessa il 25/11/2019;
- Sig. Gulino Pietro Paolo, nato ad Augusta il 10/12/1969, identificato a mezzo di carta d'identità n. CA 29162 PR, rilasciata dal Ministero dell'interno, emessa il 24/07/2023;
- Dott. Cataldo Nicola, nato a Palermo il 24/09/1998, identificato a mezzo di passaporto n. YB0746475, rilasciato dal Ministero degli Affari Esteri e della Cooperazione Internazionale, emesso il 21/04/2017;
- Sig. Ferrari Simone, nato a Bergamo l'11/10/1971, identificato a mezzo di carta d'identità n. AY 9568446 rilasciata dal Comune di Comun Nuovo (BG), emessa il 29/01/2019;
- Avv. Beltrami Carlo, nato a Roma l'11/10/1972, di identificato a mezzo di carta d'identità n. CA 56211 CN, rilasciata dal Ministero dell'interno, emessa il 25/10/2018.

Il Presidente, alle ore 10:05, dichiara aperta la seduta e ricorda che con avviso d'asta prot. R.I. n. 1329 del 17/10/2023 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto, ai sensi dell'articolo 1, commi 436 e 437, così come modificati dall'art. 2, comma 223, della legge 23 dicembre 2009 n. 191, e comma 438 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, con le modalità di cui al R.D. 18 novembre 1923, n. 2440 e del relativo regolamento 23 maggio 1924, n. 827, e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, del seguente immobile di proprietà dello Stato:

Scheda n. SRB0331 — Comune di Augusta (SR) — ex Deposito Munizioni "Xirumi", così descritta:

*"area formata da un vasto appezzamento di terreno che si estende per complessivi mq. 282.600. Presenta una forma simile ad una "U" ed è attraversata in senso trasversale dal torrente Porcària che la divide in due parti, convenzionalmente chiamate Area Nord ed Area Sud. L'accesso principale avviene nell'Area Sud, attraverso un cancello in ferro con apertura meccanizzata, posto al termine di una stradella interpodereale a fondo naturale che si diparte dalla rotabile S.P. 57 Carlentini-Brucoli. L'accesso alla Zona Nord è ubicato in prossimità del suo confine settentrionale ed avviene attraverso un'imboccatura con sviluppo curvilineo, direttamente dalla S.P. 57; esso oggi risulta impraticabile a causa della presenza di folta vegetazione. La giacitura è leggermente acclive e la superficie è ricoperta per lo più da macchia mediterranea alta e bassa; i confini sono materializzati da paletti in ferro e rete metallica poggianti su muretti di pietrame a secco o direttamente sul terreno. Il compendio è sorto per scopi militari, presumibilmente in data poco antecedente lo scoppio della I<sup>a</sup> guerra mondiale, per ospitare un deposito di munizioni con magazzini interrati, caserma di acquartieramento e relativi manufatti di servizio. L'Area Nord comprende tredici magazzini interrati ed i ruderi di alcuni manufatti militari in disuso quali caseggiati ed altane per la guardia. L'Area Sud comprende, ubicata vicino all'ingresso, la "Cascina Camera", una caserma di forma pentagonale ormai ridotta quasi a rudere e che un tempo ospitava gli alloggi e le camerate per il corpo di guardia, la cucina con relativa mensa, uffici e magazzini; poi i resti di altane per la guardia, anch'esse inagibili e sette magazzini interrati. Nell'area vi è allocato anche un fabbricato, di fattura più moderna e della superficie coperta di circa mq. 85, adibito ad ufficio. Ognuno dei venti magazzini interrati è accessibile dall'esterno da due gallerie, ognuna munita di cancello in ferro che immettono in una camera di manovra; detti magazzini risultano realizzati con struttura portante in cemento armato e sono costituiti da una camera rettangolare con pilastratura centrale e travatura per il sostegno della copertura e muratura di tompagnamento, a doppia parete con intercapedine, intervallata da pilastri in c.a. L'accesso avviene dalle predette camere di manovra, attraverso cancelli di ferro a due battenti", identificato come segue:*

Scheda SRB0331

Comune: Augusta (SR)

CT Comune di Augusta Fg. 28, Part. 427 - 428;  
CF Comune di Augusta Fg. 28 – mapp. 427 subb. 1+6  
CF Comune di Augusta Fg. 28, Part. 428, Subb. da 1 a 10;  
Sup. commerciale: mq 282.600 circa  
Stato occupazionale: occupato  
Stato manutentivo: p.lla 427 discreto; p.lla 428 mediocre.  
Valore posto a base d'asta: 790.000 euro.  
Deposito cauzionale: 79.000 euro.

Al fine di darne la massima pubblicità, detto Avviso è stato inviato a tutte le Direzioni Regionali dell'Agenzia del Demanio, al Comune in cui è ubicato il bene posto in vendita e ai Comuni limitrofi, al Libero Consorzio Comunale di Siracusa, ai locali Uffici dell'Agenzia delle Entrate, ai locali Uffici dell'Agenzia delle Dogane, alla Prefettura di Siracusa, alle Camere di Commercio di Siracusa, all'Ordine degli Ingegneri di Siracusa, all'Ordine degli Architetti di Siracusa, al Collegio dei Geometri di Siracusa, alla segreteria generale della Regione Sicilia, (prot. 16492) nonché pubblicato sul sito Internet dell'Agenzia del Demanio e, per estratto, in data 18.11.2023, sui quotidiani a tiratura nazionale "il Mattino" e "il Messaggero", oltre che sulle edizioni regionali dei quotidiani "Il Giornale" – edizione Sicilia Calabria e "il Quotidiano di Sicilia".

Il Presidente della Commissione fa presente che la vendita sarà effettuata sotto l'osservanza delle condizioni generali di cui al suddetto Avviso e dà lettura degli artt. 353 e 354 del codice penale.

Il Presidente della Commissione informa i presenti che fino alle ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2023 potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'avviso prot. R.I. n. 1329 del 17/10/2023 per l'acquisto del bene sopra descritto di proprietà del Demanio dello Stato.

Il Presidente comunica che entro le ore 12:00 del giorno 18 dicembre 2023 risultano pervenute n. 2 buste relative alla gara di che trattasi, identificate come segue:

- Prot. N. 20806 del 15/12/2023 – Azienda Agr. Valleverde S.r.l., con sede in via Federico di Svevia 7 – Lentini (SR) – sulla quale viene apposto il numero identificativo 1;
- Prot. N. 20894 del 18/12/2023, ore 11:00 – Pravisani spa, via Fratelli Kennedy n. 21 – Pedrengo (BG) – sulla quale viene apposto il numero identificativo 2.

Di entrambe le buste, come sopra identificate, viene constatata l'integrità e, pertanto, la Commissione procede, nell'ordine, alla loro apertura:

- busta 1: pervenuta da parte del concorrente " Azienda Valleverde S.r.l. ", con sede in via Federico di Svevia 7 – Lentini (SR).

All'interno del plico sono presenti due buste, riportanti rispettivamente la dicitura "A - Documenti" e "B - Offerta per il lotto 1". La commissione procede a siglare le suddette buste, di cui viene accertata l'integrità.

Si procede all'apertura della busta "A - Documenti". Constatata la regolarità della documentazione amministrativa prodotta, la Commissione dichiara l'ammissione del concorrente.

- busta 2: pervenuta da parte del concorrente " Pravisani spa", con sede in via Fratelli Kennedy n. 21 – Pedrengo (BG).

All'interno del plico sono presenti due buste, riportanti rispettivamente la dicitura "A - Documenti" e "B – Offerta per il lotto 1". La commissione procede a siglare le suddette buste, di cui viene accertata l'integrità.

Si procede all'apertura della busta "A - Documenti". Constatata la regolarità della documentazione amministrativa prodotta, la Commissione dichiara l'ammissione del concorrente.

Si procede pertanto, sempre nell'ordine, all'apertura delle buste relative alle offerte economiche.

Busta 1: La busta "B - Offerta economica", regolarmente chiusa e controfirmata, contiene l'offerta formulata secondo il modello "Allegato 1", debitamente firmato: Offerta della società "Valleverde S.r.l." con sede in Via Federico di Svevia n. 7, in comune di Lentini (SR) – C.F./P.I. 04564050872 rappresentata dal Sig. Gulino Pietro Paolo, nato ad Augusta (SR) il 10/12/1969.  
Importo offerto € 911.500 (novecentoundicimilacinquecento/00).

Busta 2: La busta "B - Offerta economica", regolarmente chiusa e controfirmata, contiene l'offerta formulata secondo il modello "Allegato 1", debitamente firmato: Offerta della società "Pravisani spa" con sede in Via Fratelli Kennedy n. 21, in comune di Pedrengo (BG) – C.F./P.I. 00165010307, rappresentata dal Dott. Simone Ferrari, nato a Bergamo l'11/10/1971.  
Importo offerto € 870.000 (ottocentosettentamila/00).

Viene dichiarato contraente provvisorio per il bene di cui all'Avviso prot. n. 1329 del 17/10/2023 la "Valleverde s.r.l.", con sede in Lentini (SR) - Via Federico di Svevia n. 7, partita IVA 04564050872, avendo lo stesso offerto l'importo di € 911.500 (euro novecentoundicimilacinquecento/00) che è risultata la migliore offerta valida pervenuta.

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto e al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

Le parti presenti chiedono di inserire le seguenti dichiarazioni a verbale:

Il Dott. Nicola Cataldo per conto della Pravisani spa segnala il diritto di ricevere la *denuntiatio* ai fini dell'esercizio di prelazione;  
L'Avv. Magnano per conto della Valleverde S.r.l. contesta sin d'ora il diritto della Pravisani di ricevere quanto richiesto dalla Pravisani c.s.

La suddetta individuazione non potrà ritenersi definitiva in quanto resta condizionata all'esercizio del diritto di prelazione da parte degli eventuali aventi diritto ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

Il Presidente fa presente che verrà comunicato da parte della Direzione Regionale al contraente designato il termine entro il quale lo stesso dovrà versare a titolo di acconto il 10% del prezzo offerto.

Infine, il Presidente fa presente che il mancato versamento del prezzo ovvero la mancata presentazione per la sottoscrizione del contratto di compravendita entro il termine comunicato, determineranno, senza bisogno di nessuna diffida giudiziale, la decadenza da ogni diritto con l'incameramento dell'acconto.

Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11:20.

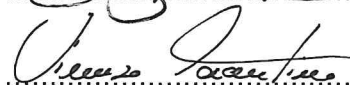
Il Presidente della Commissione

  
.....

1° Membro della Commissione

  
.....

2° Membro della Commissione

  
.....

