



A G E N Z I A D E L D E M A N I O
Direzione Regionale Toscana Umbria

Prot. N. 2023/1151/R.I. del 19/06/2023

**VERBALE DI APERTURA DELLE BUSTE
PER L'INDIVIDUAZIONE DEI CONTRAENTI PER L'ACQUISTO DEGLI IMMOBILI DI
PROPRIETA' DELLO STATO INSERITI NELL' AVVISO DI VENDITA PROT.
2023/409/RI DEL 14/03/2023**

L'anno 2023 (duemilaventitre) addì 19 (diciannove) del mese di giugno, presso la sede di Firenze dell'Agenzia del demanio – Direzione Regionale Toscana Umbria – Via Laura n.64, si insedia la Commissione costituita dai Signori:

- Tiziana Toniutti - Presidente della Commissione
- Benedetta Nardini - Membro
- Sara Zatteri - Membro

funzionari della Direzione Regionale Toscana Umbria dell'Agenzia del demanio, all'uopo incaricati dal Direttore con nota prot. n. 2023/1139/R.I. del 16/06/2023.

Partecipano alla seduta in presenza i Sig.ri Loutfi Ahmed, Masala Leonardo, Iuppa Bartolo giusta delega della Sig.ra Kokoshi Esmeralda, Stagi Letizia, Billi Giacomo e Biffoli Lapo come da documenti di identità forniti.

Il Presidente alle ore 10:18 dichiara aperta la seduta e ricorda che con avviso prot. n. 2023/409/RI del 14/03/2023 è stata indetta una procedura di vendita ad offerte segrete per l'individuazione dei contraenti per l'acquisto di immobili di proprietà dello Stato, ai sensi dell'art.1, commi 436, lett. a) e 437, così come modificati dell'art.2 comma 223, della L. 23 dicembre 2009 n.191 e comma 438 della L. 30 dicembre 2004, n.311.

L'elenco degli immobili oggetto del presente procedimento è quello contenuto nell'Avviso di vendita prot. n. 2023/409/RI del 14/03/2023, che al presente verbale si allega per formarne parte integrante (ALLEGATO A).

Per quanto riguarda la pubblicità del procedimento di vendita, il Presidente della Commissione constata che l'Avviso prot. 2023/409/RI del 14/03/2023:

- è stato pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del demanio in data 15/03/2023;
- è stato pubblicato sulla Vetrina immobiliare dell'Agenzia del demanio, unitamente alle schede di dettaglio descrittive dei singoli immobili in data 15/03/2023;



- è stato trasmesso per l'affissione all'Albo o in luoghi accessibili al pubblico a mezzo pec in data 16/03/2023 con nota prot. n. 2023/4205 a Prefetture, Regione Toscana, Province, Comuni su cui insistono gli immobili e Comuni limitrofi ad essi, Anci, Agenzia delle Entrate, Agenzia delle Dogane e Monopoli, Commissione Tributaria Regionale e Provinciali, Camere di Commercio, Confindustria, Confartigianato, Ordine degli architetti, Ordine dei Dottori Commercialisti, Ordine degli Ingegneri, Collegi dei geometri,

e pertanto può attestare che la pubblicità è stata effettuata almeno 30 giorni prima della data prevista per l'apertura delle buste, con le modalità indicate nelle Linee guida "Vendita dei beni immobili di proprietà dello Stato" del 20/07/2018.

Il Presidente della Commissione informa che fino alle **ore 12.00 del giorno 15/06/2023** potevano essere presentate offerte, secondo le modalità descritte nell'Avviso prot. n. 2023/409/RI del 14/03/2023 e successiva errata correge prot. n. 2023/971/RI del 31/05/2023, per l'acquisto degli immobili dello Stato ivi elencati.

Il Presidente, pertanto, dichiara che entro le ore 12.00 del giorno 15/06/2023 sono pervenute complessivamente **n. 7 buste** contenenti offerte segrete e precisamente:

- nr.6 buste per il Lotto n. 1;
- nr.1 busta per il Lotto n. 4.

Non essendo quindi, pervenuta alcuna offerta nei termini prescritti dal bando di gara per i Lotti 2 e 3, la procedura di vendita relativamente ai suddetti lotti viene dichiarata deserta. Per i lotti dal 5 al 12 saranno oggetto di altro verbale di apertura buste in quanto aperte in altra sede come previsto nell'Avviso prot. n. 2023/409/RI del 14/03/2023.

Le buste contenenti le offerte segrete vengono numerate progressivamente nell'ambito di ciascun lotto.

LOTTO 1 - Scheda FIB0437

Prezzo a base d'asta: **€ 98.800,00 (euro novantottomilaottocento/00)**

Cauzione: **€ 9.880,00 (euro novemilaottocentoottanta/00)**

Constatata l'integrità delle buste, si procede all'apertura delle n. 6 buste complessivamente pervenute relative al lotto 1 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 29/05/2023 e protocollata al N. 2023/8179**
OFFERENTE: **EDILCEMA SRL** con sede in Via De' Barucci n. 12, Firenze – C.F.: 06155910489 rappresentata dal Sig. ROSARIO MAURO nato a () il) il in qualità di legale rappresentante della società.
Documentazione amministrativa: ammesso con riserva. All'interno della busta A, a titolo di cauzione, è presente una richiesta di bonifico (potenzialmente revocabile) e non la

ricevuta del bonifico effettuato. Sarà richiesta integrazione per attestare l'avvenuto versamento.

La Commissione ha comunque ritenuto di procedere all'apertura dell'offerta economica in quanto tale difformità non è causa di esclusione secondo quanto indicato nel Bando di gara.

Importo offerto: € 117.000,00 (euro centodiciasettemila/00)

• **BUSTA N. 2 PERVENUTA IN DATA 01/06/2023 ore 11:36 e protocollata al N. 2023/1148/RI**

OFFERENTI: LAPO BIFFOLI nato a [redacted] residente in Via [redacted]

– [redacted] – C.F.: [redacted] e GIACOMO BILLI nato a [redacted]

[redacted] Finanze – C.F. [redacted]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 125.151,00 (euro centoventicinquemilacentocinquantuno/00)

• **BUSTA N. 3 PERVENUTA IN DATA 13/06/2023 ore 11:28 e protocollata al N. 2023/1149/RI**

OFFERENTE: AUGUSTO TESEI nato a [redacted] residente in [redacted]

[redacted] TELECOMUNICAZIONI

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 111.000,50 (euro centoundicimila/50)

• **BUSTA N. 4 PERVENUTA IN DATA 14/06/2023 ore 09:22 e protocollata al N. 2023/1150/RI**

OFFERENTE: ESMERALDA KOKOSHI nata in [redacted]

[redacted] [redacted] [redacted]

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 116.051,01 (euro centosedicimilacinquantuno/01)

Alle ore 10:56 il Sig. Biffoli Lapo e il Sig. Iuppa Bartolo lasciano la seduta di gara.

• **BUSTA N. 5 PERVENUTA IN DATA 15/06/2023 ore 09:04 e protocollata al N. 2023/9177**

OFFERENTE: non presente alcuna indicazione sulla busta presentata.

Alle ore 10:58 la Commissione decide di sospendere la seduta di gara al fine di accertare l'ammissibilità dell'offerta n. 5 presentata senza indicazione del mittente sulla busta in difformità da quanto previsto dall'avviso di vendita prot. n. 2023/409/RI del 14/03/2023.

Alle ore 11:30 viene riaperta la seduta di gara e la Commissione delibera di ammettere l'offerta di cui alla busta n. 5 prot. n. 2023/9177 nonostante la mancata indicazione del mittente sulla stessa, in ragione del fatto che la giurisprudenza maggioritaria ritiene illegittima l'esclusione dalla selezione ad una gara ad evidenza pubblica di un concorrente motivata dalla mancanza di un elemento meramente formale, esclusione non giustificata

da un interesse pubblico soggiacente (TAR Catania, sez. II, 12/02/2010 n.202; Tar Campania, Napoli sez. I, 19/11/2018, n.6690).

OFFERENTE: AHMED LOUTFI nato in [redacted] il quale dichiara di partecipare per conto della Ditta LC PROJECT SRL con sede in Via P. Fanfani n. 55, Firenze – C.F.: 05752940485 in qualità di legale rappresentante della società.

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 130.500,00 (euro centotrentamilacinquecento/00)

- **BUSTA N. 6 PERVENUTA IN DATA 15/06/2023 ore 11:11 e protocollata al N. 2023/9188**

OFFERENTE: LOMBARDI MICHELANGELO nato a [redacted] o St [redacted] il quale dichiara di partecipare per conto di **PERSONA DA NOMINARE**.

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 106.521,00 (euro centoseimilacinquecentoventuno/00)

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 1 la Ditta LC PROJECT SRL con sede in Via P. Fanfani n. 55, Firenze – C.F.: 05752940485 rappresentata dal Sig. AHMED LOUTFI [redacted] nze – C.F.: ~~05752940485~~ in qualità di legale rappresentante della società, avendo offerto l'importo di € 130.500,00 (euro centotrentamilacinquecento/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 ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

LOTTO 4 - Scheda LUB0639

Prezzo a base d'asta: € 262.000,00 (euro duecentosessantadueemila/00)

Cauzione: € 26.200,00 (euro ventiseimiladuecento/00)

Constatata l'integrità della busta, si procede all'apertura della n.1 busta complessivamente pervenuta relativa al lotto 4 con le seguenti risultanze:

- **BUSTA N. 1 PERVENUTA IN DATA 31/05/2023 ore 11:20 e protocollata al N. 2023/972/RI**

OFFERENTE: FA TRASPORTI SRL con sede in Via di S. Angelo n. 425, frazione Sant'Angelo in Campo – Lucca (LU) – C.F.: 02189230465 rappresentata dalla Sig.ra Greta

Angeli nata a ~~Lucca~~ il ~~09/09/1999~~, C.F.: ~~NOIGRT99B44E7150~~ in qualità di legale rappresentante della società.

Documentazione amministrativa: conforme.

Importo offerto: € 262.500,00 (euro duecentosessantaduemilacinquecento/00)

Alle ore 11:50 entra in commissione il Sig. Tesei Augusto come da documento d'identità presentato.

Alle ore 11:51 il Sig. Tesei Augusto abbandona la seduta di gara.

Viene dichiarato aggiudicatario provvisorio per il lotto n. 4 la Soc. FA TRASPORTI SRL con sede in Via di S. Angelo n. 425, frazione Sant'Angelo in Campo – Lucca (LU) – C.F.: 02189230465 rappresentata dalla Sig.ra Greta Angeli nata a ~~Lucca~~ il ~~09/09/1999~~, C.F.: ~~NOIGRT99B44E7150~~ in qualità di legale rappresentante della società, avendo offerto l'importo di € 262.500,00 (euro duecentosessantaduemilacinquecento/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 ed al buon esito delle verifiche di legge sul possesso dei requisiti dichiarati nell'Allegato 2.

Tutte le dovute comunicazioni saranno effettuate agli interessati direttamente dai funzionari dei singoli servizi territoriali della Direzione Toscana e Umbria dell'Agenzia del Demanio.

Il Presidente rappresenta che verrà inviata apposita comunicazione agli aggiudicatari provvisori e che, come espressamente riportato nell'avviso di vendita prot. 2023/409/RI del 14/03/2023, la stipula del contratto di compravendita è subordinata al buon esito delle verifiche di legge nei confronti del contraente ed in particolare all'acquisizione presso la Prefettura competente della certificazione antimafia ai sensi dell'articolo 84 e seg. del D.Lgs. 159/2011 e ss.mm.ii..

In caso di esito negativo delle verifiche e/o sussistenza di cause di decadenza, di sospensione o di divieto di cui all'articolo 67 del D.lgs. 159/2011, attestate dalla comunicazione antimafia, il contraente sarà considerato decaduto da ogni diritto e subirà a titolo di penale l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della polizza bancaria o assicurativa prestata. L'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda offerta migliore o di attivare una nuova procedura.

In caso di rinuncia o qualora il contraente designato, in assenza di giustificato motivo, non dovesse presentarsi nel giorno fissato per la stipula del rogito, decadrà da ogni suo diritto e subirà l'incameramento della cauzione ovvero l'escussione della fideiussione bancaria o polizza assicurativa prestata, a titolo di penale. Anche in tale

evenienza, l'Agenzia del demanio si riserva la facoltà di designare, quale contraente, chi ha presentato la seconda migliore offerta o di attivare una nuova procedura.

Ai concorrenti che non si siano resi aggiudicatari ed a coloro che non siano stati ammessi all'asta, saranno rilasciate le liberatorie per lo svincolo delle cauzioni costituite a garanzia dell'offerta.

Il Presidente determina di sospendere le operazioni di gara e di riunirsi in seduta pubblica in data da destinarsi che sarà comunicata tramite pubblicazione sul sito internet dell'Agenzia del Demanio, per la verifica delle integrazioni richieste.

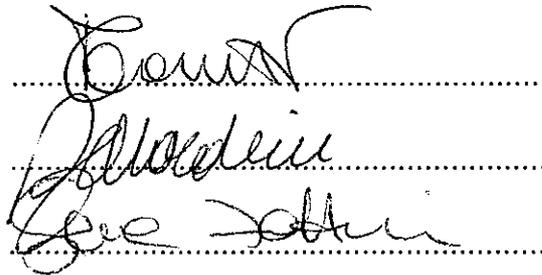
Terminata la procedura di apertura delle buste, i partecipanti rimasti abbandonano la seduta di gara.

Il presente verbale viene letto, sottoscritto, e formalmente chiuso alle ore 11:55.

Il Presidente della Commissione

1° Membro della Commissione

2° Membro della Commissione



The image shows three handwritten signatures in black ink, each written over a horizontal dotted line. The first signature is the most prominent and appears to be 'G. ...'. The second signature is less legible but seems to start with 'M. ...'. The third signature is also partially illegible, possibly starting with 'S. ...'. The signatures are written in a cursive, flowing style.