



**CONSORZIO PER L'AREA DI SVILUPPO INDUSTRIALE DI
BARI**

Ente Pubblico Economico

Legge 5.10.1991 n° 317

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

N. 143 DEL 05.08.2021

OGGETTO: Gara per l'affidamento in locazione con opzione all'acquisto del compendio immobiliare ove è presente l'impianto di trattamento per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi ubicato in Modugno – Via delle Rose snc nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno. Aggiudicazione definitiva.

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **05** del mese di **Agosto**
nella sede del Consorzio per l'Area di Sviluppo Industriale di Bari, Via delle Dalie n. 5 – Z.I. – Modugno, previa regolare convocazione, è riunito il Consiglio di Amministrazione, nelle persone dei signori:

Pate dott. Paolo - **Presidente**

Basile dott. Francesco

Di Febo dott. Massimiliano

Liso avv. Salvatore

Paradisoing. Michele

presente assente

| | |
|---|---|
| X | |
| X | |
| | X |
| X | |
| X | |

Collegio dei Revisori dei Conti

Quagliarella Dott. Michele - **Presidente**

Benevento Dott. Alessandro

Delvecchio Dott. Vincenzo

presente assente

| | |
|---|---|
| | X |
| X | |
| | X |

Partecipa, senza diritto di voto, il Direttore Generale avv. Domenico Mariani con funzioni di Segretario verbalizzante.

Il Presidente, sulla base dell'istruttoria compiuta dall'ing. P. Macchia Responsabile del presente procedimento, come da attestazione sottoriportata,

in relazione alla presente deliberazione avente ad oggetto: *"Gara per l'affidamento in locazione con opzione all'acquisto del compendio immobiliare ove è presente l'impianto di trattamento per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi ubicato in Modugno – Via delle Rose snc nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno. Aggiudicazione definitiva."*, riferisce quanto segue:

- Nel corso della seduta del Consiglio di Amministrazione del 27.01.2021 sono stati approvati gli atti di gara (bando di gara e modelli di dichiarazione, schema di contratto) per l'affidamento in locazione con opzione all'acquisto del compendio immobiliare ove è presente l'impianto di trattamento per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi ubicato in Modugno – Via delle Rose snc nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno;
- La gara in questione, trattandosi di locazione attiva di un compendio immobiliare, non è soggetta alla disciplina del D.Lgs. n. 50/2016 e successive modifiche ed integrazioni (Codice dei Contratti);
- L'avviso e la documentazione di gara sono stati pubblicati sul sito internet istituzionale dell'Ente a partire dal 09.02.2021, fissando al 05.03.2021 il termine per la presentazione delle offerte e ponendo a base di gara l'importo del canone annuo di €129.000,00 oltre IVA di cui l'80% a titolo di locazione ed il restante 20% quale acconto al prezzo di vendita fissato in €2.500.000,00 oltre IVA;
- Entro il termine del 05.03.2021 è pervenuta l'offerta (prot. 2022 del 05.03.2021) di un solo concorrente costituito dall'ATI GialPlast Srl (capogruppo) – Geoambiente Srl (mandante) con sede entrambe nella Provincia di Lecce;
- Con delibera presidenziale n. 67 del 08.03.2021 è stato istituito il seggio di gara così costituito:
 - Ing. Pierluca Macchia (Presidente);
 - Avv. Domenico Mariani (componente);
 - Ing. Simone Milella (componente);
 - Dott. Cosimo Guida (segretario).
- Come previsto dal bando di gara e come riportato sul verbale di gara, allegato al presente provvedimento per formarne parte integrante e sostanziale, il seggio di gara ha espletato le operazioni di esame della documentazione pervenuta nel corso della seduta pubblica del 08.03.2021;
- Il canone annuale offerto dall'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl è pari a €203.000,00 oltre IVA come per legge;
- L'istruttoria da parte dei componenti del seggio di gara ha evidenziato la completezza e la sostanziale correttezza formale della documentazione presentata, rendendosi necessaria l'integrazione delle referenze bancarie presentate che risultavano prive dell'indicazioni del nominativo del firmatario nonché l'acquisizione di chiarimenti circa l'effettiva iscrizione alla "White List" da parte della Geoambiente Srl;

- Inoltre sulla base della dichiarazione resa dal Legale rappresentante della GialPlast Srl si è rilevato che la stessa società è sottoposta al controllo giudiziale ai sensi dell'art. 34bis del D.Lgs. n. 159/2011 e che sono pendenti procedimenti penali a carico dello stesso Legale rappresentante e del Responsabile tecnico della GialPlast Srl;
- Tanto ha indotto il Responsabile del Procedimento e la Direzione Generale a svolgere i necessari approfondimenti, avvalendosi anche della professionalità dell'avv. M. Laforgia, oltre che a richiedere le dovute integrazioni documentali;
- Con nota prot. 2827 del 29.03.2021 il Responsabile del Procedimento ha richiesto documenti integrativi relativi alle referenze bancarie, all'iscrizione alla "White-list" della Prefettura di Lecce da parte della Geoambiente Srl ed alla documentazione a comprova dei requisiti oggetto di autodichiarazione in sede di presentazione dell'offerta, ivi compresi i certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti dei legali rappresentati, dei soci e dei direttori tecnici delle aziende.
- L'ATI ha riscontrato nei termini temporali previsti la richiesta documentale (nota prot. 3396 del 14.04.2021) dimostrando il possesso dei requisiti di ordine speciale (fatturato, ecc.), trasmettendo nuovamente le referenze bancarie munite di firma da parte di soggetto identificabile e, infine, confermando che la Geoambiente Srl ha effettivamente richiesto nei termini la conferma dell'iscrizione alla "White list" e che la relativa istanza è tuttora in fase di istruttoria;
- Con nota prot. 4049 del 03.05.2021 l'avv. M. Laforgia ha reso il proprio parere pro veritate con il quale, esaminando nel complesso il bando di gara, la documentazione presentata dall'ATI concorrente e la giurisprudenza più recente:
 - ha confermato la legittimità della richiesta di soccorso istruttoria suesposta, peraltro medio tempore già effettuata con esito positivo dal RUP;
 - ha rilevato che: a) i procedimenti penali a carico delle figure apicali della GialPlast Srl non costituiscono causa di esclusione automatica dalla gara ai sensi dell'art. 80 del D.Lgs. n. 50/2016 (Codice dei Contratti), richiamato nel bando per la sola dimostrazione del possesso dei requisiti di ordine generale, in ragione del fatto che non sussistendo sentenza definitiva di condanna tali procedimenti non rilevano ai sensi del comma 1 della suindicata previsione; b) il comma 5 del richiamato art. 80, alle lett.re c) e seguenti prevede, comunque, anche in assenza di un provvedimento definitivo di condanna la possibilità per la stazione appaltante di escludere un concorrente dimostrando, con mezzi adeguati, che lo stesso si è reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità; c) al fine di valutare la sussistenza della causa di esclusione di cui al citato comma 5 appare opportuno operare in contraddittorio con il concorrente interessato;
- Successivamente si sono tenuti due incontri informali con i rappresentanti dell'ATI GialPlast Srl - Geoambiente Srl in cui è stata manifestata, da parte del concorrente, la volontà di avviare l'impianto e, anzi, di

implementarne la produttività sulla base di programmi di investimento già delineati non potendo, però, la stessa ATI assumere impegni sull'esercizio dell'opzione all'acquisto prima che siano ottenute le necessarie autorizzazioni per l'incremento delle quantità giornaliere di rifiuti da trattare e/o stoccare;

- In esito a tali incontri, con nota prot. 5834 del 29.06.2021, il Responsabile del Procedimento ha richiesto la documentazione aggiornata sui procedimenti penali in corso nei confronti del legale rappresentante e del responsabile tecnico della GialPlast Srl;
- Con nota prot. 5997 del 05.07.2021 la GialPlast Srl, a mezzo dei suoi legali, ha aggiornato la situazione sui procedimenti penali pendenti nei confronti del responsabile tecnico risultando, nel frattempo, definitivamente archiviato il procedimento penale a carico del legale rappresentante;
- Con la medesima comunicazione è stato altresì chiarito che le condotte oggetto di scrutinio in sede penale risalgono al periodo compreso fra il 2009 ed il 2013, arco temporale risalente e successivamente al quale è intervenuta l'adozione di modello organizzativo aziendale ai sensi del D.Lgs. n. 231/2001;

IL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

udita la relazione del Presidente e su proposta dello stesso;

VISTA l'attestazione sotto riportata dell'ing. P. Macchia in qualità di responsabile del Procedimento;

CONSIDERATO che la documentazione presentata in sede di offerta è risultata conforme alle prescrizioni del bando di gara e che, a seguito del soccorso istruttorio, è stata confermata la validità delle referenze bancarie e l'ultrattività dell'iscrizione della Geoambiente Srl nella "White List" della Prefettura di Lecce;

CONSIDERATO che la pendenza dei procedimenti penali citati nei confronti del legale rappresentante e del responsabile tecnico della GialPalst Srl non costituisce causa di esclusione automatica ai sensi dell'art. 80 comma 1 del D.Lgs. n. 50/2016;

CONSIDERATO che, anche alla luce del contraddittorio avviato l'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl, non risulta possibile dimostrare con mezzi adeguati, che l'operatore economico si sia reso colpevole di gravi illeciti professionali, tali da rendere dubbia la sua integrità o affidabilità e che pertanto non sussiste la causa di esclusione prevista dall'art. 80, comma 5, lett. c) del D.Lgs. n. 50/2016;

RITENUTO di dover aggiudicare all'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl la locazione con opzione all'acquisto del compendio immobiliare ove è presente l'impianto di trattamento per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi ubicato in Modugno – Via delle Rose snc nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno per il canone annuo di € 203.000,00 oltre IVA;

RITENUTO altresì di subordinare la stipula del contratto di locazione e la consegna del compendio all'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl aggiudicataria al preventivo adempimento dei seguenti obblighi previsti dall'art. 8 del bando di gara:

- Avvenuto deposito cauzionale infruttifero pari a 6 (sei) mensilità del corrispettivo offerto a garanzia della riconsegna, al termine del contratto di locazione, del compendio immobiliare in buono stato di manutenzione. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile e verifica in contraddittorio delle sue condizioni;

- Presentazione di garanzia, fideiussione bancaria o assicurativa, di € 600.000,00 (Euro seicentomila/00) da intendersi a garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il contratto di locazione. La fidejussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del conduttore obbligato principale, e dovrà essere escutibile a prima e semplice richiesta del Consorzio locatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

- Presentazione di polizza "All Risks" per l'attività che verrà svolta nell'immobile oggetto di locazione tenendo espressamente indenne il Consorzio locatore da qualsivoglia danno derivante a terzi e che dovrà comprendere il valore dell'immobile, delle attrezzature per un massimale di € 1.000.000,00 (Euro un milione/00).

ad unanimità di voti espressi in forma palese

DELIBERA

1. Le premesse sono parte di integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. Di aggiudicare definitivamente alla GialPlast Srl – Geoambiente Srl, come in effetti con il presente provvedimento si aggiudica, la locazione con opzione all'acquisto del compendio immobiliare ove è presente l'impianto di trattamento per attività di recupero (prima lavorazione e stoccaggio) di rifiuti riciclabili speciali non pericolosi ubicato in Modugno – Via delle Rose snc nell'agglomerato industriale di Bari-Modugno per il canone annuo di € 203.000,00 oltre IVA;
3. Di dare atto che fino al 31.12.2023, scadenza del termine per esercitare l'opzione all'acquisto il canone annuo di € 203.000,00 da corrispondere mediante rate mensili anticipate, sarà considerato per € 162.400,00 oltre IVA quale canone di locazione e per i residui € 40.600,00 oltre Iva quale acconto sul prezzo di vendita stabilito in € 2.500.000,00 oltre IVA.
4. Di demandare al Responsabile del-Procedimento ed alla Direzione Generale, per quanto di rispettiva competenza, gli adempimenti consequenziali all'adozione del presente provvedimento.
5. Di subordinare la stipula del contratto di locazione e la consegna del compendio all'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl aggiudicataria al preventivo adempimento dei seguenti obblighi previsti dall'art. 8 del bando di gara:
 - Avvenuto deposito cauzionale infruttifero pari a 6 (sei) mensilità del corrispettivo offerto a garanzia della riconsegna, al termine del contratto di

locazione, del compendio immobiliare in buono stato di manutenzione. Detto deposito verrà restituito alla scadenza della locazione, previa riconsegna dell'immobile e verifica in contraddittorio delle sue condizioni;

- Presentazione di garanzia, fideiussione bancaria o assicurativa, di € 600.000,00 (Euro seicentomila/00) da intendersi a garanzia delle obbligazioni tutte assunte con il contratto di locazione. La fideiussione bancaria o assicurativa dovrà prevedere espressamente la formale rinuncia alla preventiva escussione di cui all'art. 1944 del C.C. del conduttore obbligato principale, e dovrà essere escutibile a prima e semplice richiesta del Consorzio locatore a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento;

- Presentazione di polizza "All Risks" per l'attività che verrà svolta nell'immobile oggetto di locazione tenendo espressamente indenne il Consorzio locatore da qualsivoglia danno derivante a terzi e che dovrà comprendere il valore dell'immobile, delle attrezzature per un massimale di €1.000.000,00 (Euro un milione/00).

6. Di delegare fin d'ora il Legale rappresentante alla stipula del contratto di locazione previo avvenuto adempimento da parte dell'ATI GialPlast Srl – Geoambiente Srl di quanto previsto al precedente punto 5e degli altri obblighi previsti dal bando di gara e di quelli di legge.

7. Di incaricare il geom. Giuseppe Calisi della pubblicazione della presente deliberazione sul sito internet del Consorzio e su "Amministrazione Trasparente", nel rispetto della tutela della riservatezza dei cittadini, tenuto conto di quanto disposto dalle vigenti norme in materia di protezione dei dati personali, di quelli sensibili e giudiziari;

8. La presente deliberazione è immediatamente esecutiva.

Il sottoscritto attesta che il procedimento finalizzato all'approvazione del presente atto è stato espletato nel rispetto delle norme di legge ed è conforme alle risultanze istruttorie.

Modugno, 29.07.2021

R. o

Per quanto di competenza, non ci sono rilievi da formulare.

Modugno, 29.07.2021

Il S
Av

Il Presidente