

VERBALE DI CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

L'anno 2019, il giorno 22 febbraio, alle ore 15,30 si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, presso la sede legale in Roma, Via di Torre Gaia 19, per trattare il seguente:

ORDINE DEL GIORNO

- 1. Determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza.**
- 2. Pareri "pro veritate" gara affidamento servizio di vigilanza conseguenti determinazioni.**

All'ora e nel luogo indicati nella convocazione sono presenti:

- a) per il Consiglio di Amministrazione: il Presidente Antonio Cocco, il Vice Presidente Francesco Paolo Gargiulo, i Consiglieri: Augusto Caratelli, Roberto Corsi, Nicola Guagnano, Giorgio Modica, Mario Pesce;
- b) per la Torre Gaia srl unominale con socio unico: il vice presidente Roberto Di Dio Rosso ed i consiglieri Girolamo Cottone e Alfredo Rastelli;
- c) per la Commissione di garanzia il Presidente Aldo G. Jatosti e Vice Presidente Pasquale Dimasi.

Ai sensi dello Statuto assume la presidenza della riunione il Presidente del Consiglio di Amministrazione Antonio Cocco, il quale, constatato e fatto constatare ai presenti che sono state rispettate le formalità di legge e di Statuto per la convocazione dell'odierna adunanza e che sono stati debitamente informati della stessa anche i componenti della Commissione di Garanzia, chiama a svolgere le funzioni di segretario l'impiegata del Consorzio Alessia Tassone e, alle ore 15:35

Dichiara

il Consiglio di Amministrazione validamente costituito e atto a deliberare sul sopra riportato ordine del giorno.

- 1. Determinazioni ordine pareri Commissione di Vigilanza.**

Riunione del 21/01/2019

Soc. R. P. & D. costruzione immobile in Via di Valle Alessandra 15

La C.d.V. :

"Fatti salvi i precedenti pareri espressi dalla CdV e recepiti dai nuovi tipi, non si avvedono elementi ostativi al rilascio del N.O. reiterando quanto già comunicato dal Consorzio con mail del 27/2/2018 ore 10:32 e nello specifico la stretta osservanza dell'art. 7 parte II capo III in merito a posti auto e cantine/soffitte che debbono essere abbinati alle unità immobiliari non più di una cantina/soffitta per alloggio.

I posti auto consortili dovranno essere opportunamente delimitati, il posto auto n° 8 deve avere libero accesso da Via di Valle Alessandra.

Necessita acquisire l'elenco degli abbinamenti (abitazione a posto auto- soffitta). Dovrà altresì essere inserita nell'atto d'obbligo l'attitudine condominiale del locale al piano S1 come indicato nella SCIA".

Il Cda all'unanimità prende atto ed in analogia a quanto deciso dalla Commissione, approva i nuovi tipi e, dopo avere acquisito la suddetta documentazione richiesta dalla medesima, esprime parere favorevole al rilascio del relativo N.O. alle consuete condizioni.

Riunione del 21/01/2019

Soc. M. -Demolizione e ricostruzione immobili in Via Casilina, 1622 prot.n° 22 del 15/1/2019

La C.d.V. :

“A seguito dell’incontro del 27 dicembre avuto con la committenza ed il progettista, la C.V. ha illustrato i rilievi mossi, in particolare l’area da cedere al consorzio, il dimensionamento e la distribuzione dei parcheggi e la relazione tecnica dei locali tecnici a servizio delle abitazioni.

Le osservazioni sono state recepite e ciò si rileva nei nuovi elaborati.

E’ stato progettato un diverso sviluppo della rete stradale interna al lotto in modo da rendere più fruibile l’intera area destinata al Consorzio.

Sono stati aggiunti due posti auto esterni ed è stata prodotta la relazione tecnica comprendente l’elaborato grafico che dà conto della conformazione dei locali tecnici destinati al risparmio energetico.

Il complesso è costituito da tre corpi di fabbrica, uno destinato a negozi uffici ed abitazione e due a residenze. In sintesi saranno realizzati 29 abitazioni, 4 negozi, 4 uffici, 47 posti auto esterni 49 box auto interni, locali tecnici e cantine, la realizzazione dell’area pubblica consortile di mq.489 e la piantumazione di 22 alberi di alto fusto.

Ricorrono le condizioni per l’applicazione dell’art. 9 (locali commerciali); alla luce delle considerazioni svolte, il progetto è approvabile previa acquisizione della stipula di apposita convenzione che dovrà disciplinare l’uso e la manutenzione delle aree pubbliche (parcheggi, area consortile) e le modalità di accesso al complesso immobiliare dovranno essere concordate con il Consorzio.”

Il Cda all’unanimità prende atto ed in analogia a quanto deciso dalla Commissione, approva il progetto e esprime parere favorevole al rilascio del relativo N.O. alle consuete condizioni, compreso il pagamento degli oneri dovuti.

2. Pareri “pro veritate” gara affidamento servizio di vigilanza, conseguenti determinazioni.

Sono pervenuti i *Pareri pro Veritate*, a seguito di quanto deliberato nella riunione di consiglio dello scorso 23 gennaio per la gestione delle problematiche insorte nell’ambito della procedura di selezione indetta per l’affidamento del servizio di vigilanza.

Quello dello Studio Santonocito & P. indicato dai consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica, e quello dello Studio Cancrini & P. su specifico incarico del Presidente Cocco -**a titolo personale**-, dal vice presidente Gargiulo e dal consigliere Pesce, allo scopo di garantire un effettivo confronto concorrenziale.

Si dà lettura del parere dell’Avv. Santonocito che sinteticamente così conclude:

[...]“*In base alle sopra esposte considerazioni:*

a) la SRL S.V.E. non avrebbe dovuto modificare il valore della propria offerta economica, abbassandolo a € 402.486,29;

b) per la Commissione di gara sarebbe stato meglio valutare non solo il minor prezzo offerto, ma bensì tutti gli elementi “dell’offerta economicamente più vantaggiosa” nel suo complesso;

c) è più opportuno – rebus sic stantibus, annullare la gara ed indirne un’altra;

d) per evitare richieste di risarcimento avanzate da ditte esterne, è più opportuno per il Consorzio dichiarare non che si vuole revocare la gara, ma bensì che nessuna delle offerte avanzate, allo stato attuale, è di totale e pieno gradimento del Consorzio di Torre Gaia, non soddisfacendo tutti i requisiti richiesti e che proprio per questo si indice una nuova gara;

e) per il futuro si suggerisce di adottare – ove possibile – non solo il requisito del prezzo più basso (c.d. “criterio del maggior ribasso”), ma quello attualmente utilizzato dal nuovo Codice degli appalti dell’offerta “economicamente più vantaggiosa” nei suoi elementi globalmente valutati.

Del che si rende il richiesto parere”.

Si dà quindi lettura del parere dell’Avv. Cancrini che sinteticamente così conclude:

[...] In considerazione di quanto tutto sopra esposto, parrebbe opportuno, non rilevando alcun’altra valida soluzione, consigliare a codesto Spett.le Consorzio di non considerare e respingere la nuova offerta proposta dalla società SVE, 2010 S.r.l., in quanto tardiva, ed affidare il Servizio di Vigilanza alla Società IVU, la quale, entro il termine del 10 novembre 2018, ha offerto oltretutto un servizio economicamente più vantaggioso a parità di prestazioni.

Del resto, alla medesima conclusione era già giunta l’Assemblea Ordinaria del 23.11.2018, la quale all’unanimità aveva informalmente concordato per l’aggiudicazione del Servizio in capo alla Società IVU S.r.l. all’esito di una selezione operata secondo criteri prestabiliti e comunque necessariamente eguali per tutti i partecipanti alla selezione.”

I testi integrali dei due pareri saranno allegati al verbale.

Prima di entrare nel merito, il Presidente Antonio Cocco ringrazia gli avvocati per la sollecita rimessa dei richiesti pareri, in particolare l’Avv. Prof. Cancrini sia perché lo conosce personalmente da numerosi anni, sia soprattutto per la fiducia, l’assistenza legale svolta con serenità ed equilibrio ed i giudizi altamente professionali rimessi in tempi necessariamente brevi.

Relativamente al contenuto dei pareri fa rilevare con compiacimento che emerge il pieno riconoscimento della sua capacità gestionale, la correttezza giuridica e la professionalità e competenza dimostrata nella gestione della delicata questione, evitando ai consiglieri ed al Consorzio di incorrere in responsabilità per danni causati.

Invita quindi i consiglieri a rappresentare le proprie determinazioni.

Il Consigliere Modica dichiara che il parere dello Studio Santonocito pone la possibilità di indire una nuova gara per uscire da questa empassa spiacevole nel quale siamo fermi da parecchio tempo.

I Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica dichiarano quanto segue:

“a seguito della non conclusione dell’iter di aggiudicazione del servizio di vigilanza i consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica ritengono necessario in base al parere ufficialmente richiesto (con fatturazione del medesimo pagamento) allo studio SANTONOCITO & P. nell’interesse del Consorzio e dei consorziati di procedere, vista la confusione che si è venuta a generare negli ultimi mesi, una nuova procedura di gara perché la commissione esaminatrice nella sua maggioranza ha ritenuto nella propria intangibile ed insindacabile valutazione che nessuna delle offerte fosse di pieno gradimento non riuscendo a soddisfare tutti i requisiti richiesti dal Consorzio e che durante l’espletamento di gara non conclusa la ditta IVU inviava una diffida al Cda in data 29 dicembre 2018 e che a detta dello studio legale Santonocito avrebbe violato le norme sulla privacy d.lgs 196/2003.

Vista l’immediata scadenza della proroga del 31 marzo 2019 alla ditta IVU per la vigilanza si dà mandato al Consorzio ad inviare alle ditte che vogliono partecipare la lettera di invito così strutturata:

- 1) Con tre buste contenute nel plico generale: prima busta solo offerta economica che deve essere a base d’asta di una cifra in dodicesimi decurtata del trimestre iniziale che sarà pagato alla ditta IVU; seconda busta con documentazione amministrazione, durc, referenze ecc; terza busta documentazione tecnica (personale, auto di servizio, tecnologie avanzate, ore lavorate ecc...); ciò comporterà una offerta economicamente più vantaggiosa.*

Riteniamo che vista l’urgenza della scadenza della proroga a partire dalla prossima settimana potranno essere già inviate le lettere di invito con scadenza a quindici giorni entro e non oltre il 15

di marzo. Per rendere trasparente la procedura alleghiamo una linea guida che auspichiamo possa essere votata e deliberata all'unanimità da tutto il Cda.

Nota a verbale:

“Con verbale del C.d.A. del 23 Gennaio 2019 veniva deliberato a maggioranza di conferire l'incarico legale per l'acquisizione di un **“Parere pro Veritate”** relativo alla regolarità della procedura di gara per l'affidamento del Servizio di Vigilanza, allo Studio legale SANTONOCITO & P. Il parere richiesto allo Studio legale CANCRINI & P. da parte del Presidente, del Vice Presidente e del consigliere Pesce Mario, ai fini deliberativi non ha alcuna rilevanza in quanto non potrà essere preso in considerazione, perché la maggioranza del C.d.A. ha optato per la scelta del parere dello Studio SANTONOCITO & P.

Ne consegue che detta maggioranza si atterrà al parere ed ai suggerimenti forniti dallo Studio SANTONOCITO & P.

1) Si richiede di revocare la gara ed indirne un'altra perché la Commissione esaminatrice ha ritenuto, nella propria discrezionalità intangibile ed insindacabile, che nessuna delle offerte fosse di pieno gradimento, non riuscendo a soddisfare completamente tutti i requisiti pretesi dal Consorzio;

Per evitare le problematiche sorte con la precedente gara, si propone che la stazione appaltante, nel prossimo invito di gara, formuli meglio le proprie richieste al fine di vedere soddisfatti i requisiti richiesti. Le nuove offerte dovranno prevedere, secondo l'attuale Codice degli appalti e dei servizi, il criterio di valutazione della **offerta economicamente più vantaggiosa**. L'invito di gara dovrà contenere l'importo di base d'asta pari ad € 307.502,00 cioè la differenza tra l'importo di € 410.000,00 deliberato dall'assemblea ordinaria del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia nella riunione del 23 Novembre 2018 e l'importo di € 102.498,00 già impegnato, per la proroga concessa dal Presidente Cocco all'istituto di vigilanza I.V.U per il servizio svolto e da svolgere durante il periodo dal 01 Gennaio 2019 al 31 Marzo 2019. La prima busta dovrà contenere **il solo prezzo** della base d'asta pari ad euro 307.502,00. Verranno prese in considerazione tutte le società che saranno disposte a svolgere il servizio di vigilanza per un importo uguale o minore ad € 307.502,00. Tutte le altre saranno escluse, ovviamente in base ai criteri di valutazione qualitativa che porterà all'offerta economicamente più vantaggiosa. La seconda busta dovrà contenere **la sola documentazione tecnica** come i relativi prodotti tecnologici, ore, auto, servizi extra, telecamere ecc. La terza busta dovrà contenere **la sola documentazione amministrativa** come il durc, la descrizione della società e le referenze”.

Prende la parola il Presidente Cocco:

“contesto integralmente tutto quanto detto e verbalizzato e riportato nella memoria dai Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica poiché a mio parere non hanno ben compreso (anche quanto riportato dal parere dell'Avv. Santonocito) le responsabilità alle quali espongono il Consorzio a sostenere gravi danni economici.

Pertanto ritengo, come per altro più volte rappresentato e riportato nelle delibere che è indispensabile sottoporre il tutto al parere dell'Assemblea da convocare con urgenza, richiesta che avevo già per ben due volte sottoposto al CdA e che i predetti hanno impedito. Pertanto mi dissocio da ogni e qualsiasi responsabilità di ogni ordine, conseguente i provvedimenti che i suddetti consiglieri prenderanno”.

I Consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica così si esprimono:

“ricordiamo al presidente Cocco che l'Assemblea nelle sue funzioni deliberative del giorno 23 novembre 2018 ha deliberato l'importo in bilancio preventivo di € 410.000,00 per il servizio di vigilanza e dato mandato al CdA attualmente in carica di espletare le procedure per una aggiudicazione con un iter conclusivo. Pertanto il Consorzio in rappresentanza del CdA ha

saggiamente e con il buonsenso chiesto la via del chiarimento di una nuova procedura di gara per i motivi sopra citati”.

Il Vice Presidente Gargiulo si dissocia completamente dal parere dei Consiglieri Caratelli, Corsi Guagnano e Modica e non capisce come il buonsenso e la via del chiarimento, citata dai suddetti, possa portare a questi risultati (con tempi ristretti) senza invece far proseguire il servizio alla ditta che attualmente lo sta assicurando.

Il CdA prende atto dei pareri e così si esprime: il Presidente Cocco il legittimo affidamento del servizio all'Ivu, il vice Presidente Gargiulo di proseguire con la soc. IVU, i consiglieri Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica alla luce di quanto sopra dichiarato e ribadito, propongono non la revoca della gara ma dato che nessuna delle offerte avanzate è di totale e pieno gradimento del CdA, non soddisfacendo tutti i requisiti richiesti e per questo si indica una nuova gara. Il Consigliere Pesce si dissocia dalla proposta di indizione di una nuova gara che secondo il parere del legale avv. Cancrini contattato dal Presidente Cocco-a titolo personale- propone di far proseguire il servizio alla soc. IVU.

Il CdA a maggioranza, con il parere favorevole di Caratelli, Corsi, Guagnano e Modica delibera di iniziare la procedura di invio delle lettere di invito, così come espresso precedentemente. Il Presidente Cocco, vice presidente Gargiulo e consigliere Pesce si dissociano dall'iniziativa.

Il Presidente, alle ore 18:05 dichiara sciolto il Consiglio previa redazione e lettura del presente verbale.

Il Presidente

F.to Antonio Cocco

Il Segretario

F.to Alessia Tassone

I Consiglieri

Augusto Caratelli

Roberto Corsi

Francesco Paolo Gargiulo

Nicola Guagnano

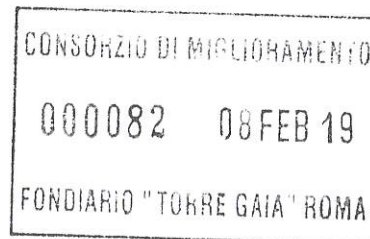
Giorgio Modica

Mario Pesce

Per la commissione di Garanzia: il presidente Aldo G. Jatosti e vice presidente Pasquale Dimasi.

Studio Legale Santonocito & Partners
Via degli Scipioni, 52 00192 Roma Tel. 0639735701 - 61 (anche Fax)

Avv. Marco Valerio Santonocito
Patrocinio Cassazione e Giurisdizioni Superiori
Avv. Serena Chiriaco
Avv. Giovanni Livio Sammatrice



Roma li, 30/01/19

ON.LE

CONSORZIO DI MIGLIORAMENTO FONDIARIO DI TORRE GAIA

OGGETTO: PARERE PRO VERITATE

Con delibera del 23/01/2019 il Consiglio di Amm.ne del Consorzio richiedeva parere "pro veritate" con riferimento a gara d'appalto avente ad oggetto l'affidamento del servizio di vigilanza, guardiania e portierato da rendersi in favore del medesimo Consorzio.

In particolare venivano formulati i due specifici quesiti:

- 1) " visti gli atti di gara ed i relativi verbali, può il consiglio di amministrazione annullare la gara e procedere con un nuovo invito senza essere chiamato a corrispondere somme eventualmente dovute all'I.V.U.?"
- 2) " in caso negativo quali conseguenti determinazioni dovrà prendere il CdA?"

1)

Preliminarmente occorre precisare che allo scrivente legale è stato fornito – tra gli altri – il verbale del 9/01/2019 al cui punto 1 è riportata una diffida dell'Istituto Vigilanza Urbe.

Poiché la gara d'appalto è ancora in corso e non è ancora conclusa, dato che la medesima si intende terminata con la formale aggiudicazione, si deduce che gli atti della gara ancora "in itinere" siano del tutto ancora riservati, potendo divenire pubblici solo con la formale aggiudicazione.

A questo punto viene da chiedersi come abbia fatto l'I.V.U. ad avere notizie sulla procedura ancora non terminata, sicchè si suggerisce non solo di rigettare qualsiasi richiesta di risarcimento danni avanzata dall'I.V.U., ma anzi risulta in atti che

quest'ultimo Istituto abbia commesso il reato p. e p. dall'art. 167 del decr. leg.vo 196/2003 (c.d. "testo unico privacy").

Infatti è palese la violazione della privacy commessa dal predetto I.V.U., ben potendo – a questo punto – il Consorzio inviare formale diffida a tale soggetto giuridico, invitandolo a fornire i nomi del (o dei) soggetti da cui hanno avuto informazioni riservate su questa procedura ancora in corso, preavvertendo che – in difetto – il Consorzio agirà direttamente nei confronti dell'I.V.U., quale diretto responsabile, sia civilmente che penalmente, dell'illecita intromissione nell'attività interna del Consorzio medesimo.

In conclusione, si può tranquillizzare il Consorzio al riguardo, assicurando il Consiglio di Amministrazione che nessun risarcimento danni potrà essere chiesto dall'Istituto di vigilanza.

2)

Dagli atti che sono stati forniti allo scrivente studio legale si evince che, dopo l'apertura delle buste, sono stati chiesti alla SRL Servizi Vigilanza Europea dei chiarimenti, che sono sfociati in una dichiarazione fornita dalla suddetta srl in cui però – al paragrafo 2 "servizi offerti a titolo non oneroso" – si viene a modificare l'offerta economica (la SRL S.V.E. –servizi vigilanza europea rimodula l'offerta economica ad € 402.486,29).

Al riguardo si precisa che il Consorzio Torre Gaia in detta procedura assume la qualifica di stazione appaltante e pertanto ha il divieto – per tutta la durata dello svolgimento della procedura di aggiudicazione dell'appalto – di chiedere chiarimenti che però vengono anche a modificare l'offerta economica (vedi sent. Tar Lazio Sez. III ter 21/05/2016 n. 6271 (doc. alleg. n. 1).

La ratio di tale orientamento giurisprudenziale è esplicitata dalla decisione del Consiglio di Stato, Sez. V, 10/01/2017 n. 39 (doc. alleg. n. 2) in cui si precisa esplicitamente che, se da un lato le richieste di chiarimenti costituiscono una forma di aiuto e soccorso all'istruttoria procedimentale della stazione appaltante, queste ultime non possono consistere in una integrazione dell'offerta, in quanto essa si tramuterebbe in una violazione della c.d. "par condicio" fra tutte le ditte concorrenti. Nel caso di specie, si viene a verificare tale violazione della par condicio, poiché la SRL Servizi Vigilanza Europea cambia il costo della propria offerta economica, modificandolo con un prezzo più basso, posteriore a quello contenuto nella propria offerta iniziale, ma soprattutto posteriore proprio al momento dell'apertura delle

buste (anche perché lo scostamento tra la cifra indicata dall'Istituto Vigilanze Urbe e la SRL "Sviluppo Vigilanza Europea" è meno dello 0,5% pari ad poco più di € 600 su oltre € 400.000, ovvero quasi irrilevante).

Ad ulteriore conferma aggiungiamo che anche il Tar Napoli – Sez. III con Sent. 27/07/2017 n. 3990 (vedi doc. alleg. 3) ha precisato che la richiesta di chiarimenti deve limitarsi ad essere una forma di aiuto o soccorso alla istruttoria procedimentale incardinata dalla stazione appaltante, ma non può mai tradursi in una modifica dell'offerta tecnica od economica, come (nella specie) si è verificato.

Per concludere su tale punto anche il Tar Lazio – Roma si è espresso con la sent. sez. II 18/05/2017 n. 5899 (cfr alleg. n. 4) in cui si è esplicitamente sanzionato il fatto che la richiesta di verificare costi ed offerte è ammissibile, ma solo a condizione che gli elementi compositivi proposti dall'azienda partecipante non si trasformino in un "*aliud pro alio*", rispetto al prezzo inizialmente offerto (come si è verificato nella presente fattispecie in cui il canone annuale indicato dalla SRL S.V.E è cambiato da € 434.096,86 a € 402.486,29).

Per concludere: se la volontà del Consorzio Torre Gaia fosse stata quella di ottenere chiarimenti, questi ultimi si sarebbero dovuti ottenere non il 3 dicembre (allorché la SRL S.V.E consegnò la propria integrazione, però, con un prezzo più basso) bensì prima dell'apertura delle buste contenenti le singole offerte (si veda la decisione del Consiglio di Stato, 20/12/2016 n. 5393 (doc. alleg. n. 5).

3)

Si vuole a questo punto precisare che la regola seguita dal Consorzio Torre Gaia risulta essere stata quella del "maggior ribasso", cioè quella del prezzo più basso quale unico criterio meritevole di valutazione per aggiudicare l'appalto (tale era la regola contenuta nel previgente "Codice degli appalti"); ma in realtà l'attuale Codice degli appalti dei servizi, soprattutto di quei servizi che vengono definiti "ad alta intensità di manodopera" (vale a dire gli appalti di servizi in cui è preminente non il costo a corpo dei beni che si vogliono comprare o degli immobili che si vogliono costruire, bensì il servizio offerto e svolto da lavoratori – persone fisiche) prevede come criterio di valutazione quello dell'"offerta economicamente più vantaggiosa", in cui vengono globalmente ritenuti meritevoli di punteggi ulteriori tutti gli altri elementi oltre a quello puro e semplice del prezzo più basso (ved. Sent. Tar Potenza Sez. I, 27/09/2017 n. 612 doc alleg. 6).

perché la Commissione esaminatrice ha ritenuto – nella propria discrezionalità intangibile ed insindacabile - che nessuna delle offerte fosse di pieno gradimento, non riuscendo a soddisfare completamente tutti i requisiti pretesi dal Consorzio.

In tal modo verrebbe anche rispettato il principio giuridico della “tutela dell'affidamento” che una qualsiasi azienda ripone nella buona fede della controparte, con cui viene a contrattare.

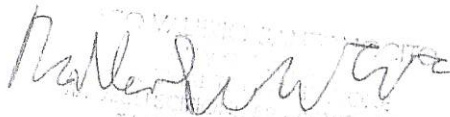
P.T.Q.M.

Così si conclude in base alle sopra esposte considerazioni:

- a) la SRL S.V.E. non avrebbe dovuto modificare il valore della propria offerta economica, abbassandolo a € 402.486,29;
- b) per la Commissione di gara sarebbe stato meglio valutare non solo il minor prezzo offerto, ma bensì tutti gli elementi “dell’offerta economicamente più vantaggiosa” nel suo complesso;
- c) è più opportuno – *rebus sic stantibus*, annullare la gara ed indirne un'altra;
- d) per evitare richieste di risarcimento avanzate da ditte esterne, è più opportuno per il Consorzio dichiarare non che si vuole revocare la gara, ma bensì che nessuna delle offerte avanzate, allo stato attuale, è di totale e pieno gradimento del Consorzio di Torre Gaia, non soddisfacendo tutti i requisiti richiesti e che proprio per questo si indice una nuova gara;
- e) per il futuro si suggerisce di adottare – ove possibile – non solo il requisito del prezzo più basso (c.d. “criterio del maggior ribasso”), ma quello attualmente utilizzato dal nuovo Codice degli appalti dell’offerta “economicamente più vantaggiosa” nei suoi elementi globalmente valutati.

Del che si rende il richiesto parere.

Avv. Marco Valerio Santonocito


Tel. 06/29735701-61 [Fax]

STUDIO LEGALE
CANCRINI E PARTNERS

ARTURO CANCRINI

Francesco Toscano
Francesco Vagnucci
Laura Fioravanti
Filippo Casadei
Aldo Scarpello

Antonina Leccese
Valeria Ninfadoro
Vittorio Capuzza
Francesca Leproux
Maria Bordi
Andrea Cioccoloni del Greco
Stefano Santori
Giuseppe Durano
Monica Novelli

Consulente:
PROF. AVV. MARCO D'ALBERTI

Adriana Amodeo
Giorgia Malorni
Fabrizio D'Ippolito
Alessandro D'Alberti
Valerio Scarpato
Maria Teresa della Vittoria Scarpato
Elena Quaranta Miccolis
Francesco Testi
Giorgio Maria Perotto
Giulia Passino
Giorgia Cancrini
Giovanni D'Alessio
Gregorio Calabresi
Francesca Salvi
Roberto Savino

P A R E R E

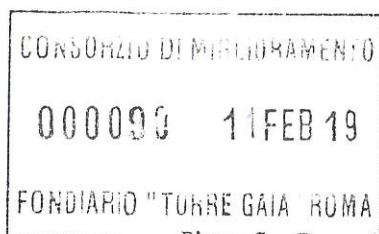
Viene chiesto di rendere motivato parere in merito alla legittimità della procedura di gara indetta dal Consorzio di Miglioramento fondiario di Torre Gaia per il servizio di vigilanza interna da espletarsi nel medesimo consorzio. In particolare, viene richiesto di chiarire se l'offerta presentata dalla Società SVE 2010 S.r.l. in data 04.12.2018, possa essere considerata alla stregua di una nuova offerta, e dunque tardiva, ovvero un semplice "*chiarimento*" in ordine ad aspetti tecnici dell'offerta già presentata in data 10 novembre 2018.

* * * * *

Al fine di dare esito al quesito sottoposto occorre ricostruire brevemente il quadro fattuale di riferimento.

Il Consiglio di Amministrazione del Consorzio di Miglioramento Fondiario di Torre Gaia, stanziava, per il rinnovo del servizio di vigilanza e guardiania da svolgere all'interno del comprensorio per tutto il 2019, la somma pari ad € 410.000,00.

Di conseguenza, trattandosi di appalto tra privati e non essendo, pertanto, assoggettabile alla disciplina delle opere pubbliche, il Consorzio, in ossequio alla procedura stabilita per la summenzionata gara, invitava un numero



ristretto di società a presentare, entro il termine perentorio del 10 novembre 2018 alle ore 12.00, le relative offerte.

In data 16.11.2018, il CdA si riuniva per l'apertura delle 9 buste delle offerte pervenute entro i termini imposti, la verifica della loro integrità e della congruità delle offerte, i Consociati verificati i requisiti formali di validità, decidevano all'unanimità di rinviare alla riunione del 22.11.2018, per un esame più approfondito.

Alla riunione "informale" tenutasi in data 22.11.2019, il CdA, in vista dell'assemblea ordinaria convocata per il giorno successivo, restringeva la scelta delle società candidate a:

1. IVU S.R.L. € 403.178,40;
2. SVE 2010 S.R.L. €434.096,89;
3. ALTRO ISTITUTO: €453.796,08.

Successivamente, all'Assemblea Ordinaria tenutasi in data 23.11.2018, i consorziati, valutate le offerte presentate, esprimevano parere consultivo e concordavano all'unanimità di riaffidare il servizio di Vigilanza all'istituto IVU Srl ed implementarne le prestazioni fino al raggiungimento dell'importo originariamente stabilito di € 410.000,00.

Alla riunione del 30.11.2018, il Presidente riferiva al CdA il parere dell'assemblea ordinaria, confermando che, in caso di affidamento alla IVU S.r.l., l'offerta consentiva l'implemento del servizio di vigilanza con *"una guardia in più per circa 2 mesi con 7 ore giornaliere oppure un portiere per circa 3 mesi per 7 ore giornaliere"*.

In seguito, però, alla riunione del CdA, fissata per il 4 dicembre 2018, il Consigliere Modica, dava lettura di una nuova proposta inviata dalla Società SVE 2010 S.r.l., previa specifica richiesta (sotto forma di chiarimenti) avanzata dal medesimo e dai consiglieri Guagnano, Caratelli e Corsi.

L'istituto SVE 2010 S.r.l., in considerazione del fatto che, ai sensi dell'art. 19 dello Statuto, i verbali delle Assemblee vengono resi pubblici *"mediante affissione alla bacheca del Consorzio e inserito nel sito WEB"*, proponeva un

ulteriore ribasso all'offerta originariamente presentata, giungendo così all'importo di € 402.486,29 di soli € 692,11 inferiore rispetto alla Società IVU S.r.l.

Nel contesto fattuale così delineato occorre dunque verificare se l'importo offerto dalla società SVE 2010 S.r.l. in data 4 dicembre 2018 possa essere qualificato alla stregua di un "*chiarimento*" alle condizioni già proposte in sede di offerta ovvero di una rinegoziazione del contratto originario, costituente in una nuova ed autonoma proposta.

Al riguardo, pare opportuno anzitutto evidenziare che in sede di proposizione dell'offerta del 10 novembre 2018, la società SVE 2010 S.r.l. aveva originariamente proposto l'importo pari ad € 434.096,89, affermando di poter "*riconoscere uno sconto complessivo del 3% (treper cento) sui canoni indicati in offerta in caso di pagamento delle fatture contabili alla scadenza di 60 giorni d.f.f.m. per un importo complessivo annuo pari ad € 421.116,29*" successivamente, (considerato il diniego derivante dall'art. 4 della bozza di contratto trasmesso alle società), però, con nota del 4 dicembre, SVE 2010 s.r.l. non solo sosteneva di poter riconoscere lo sconto del 3% "*anche in caso di pagamento a dilazione 90 gg D.F.F.M*" – ma in aggiunta affermava che "*nel redigere l'offerta abbiamo proposto l'addendum di alcuni servizi a titolo non oneroso, ma comunque quantificabili in un importo pari a € 18.630,00*" così pervenendo ad un importo pari ad € 402.486,29.

Ebbene, l'offerta costituente un nuovo e diverso importo inferiore di soli € 692,11 all'offerta della società IVU S.r.l., non può essere assimilata a semplici "*utili delucidazioni*" come invece sostenuto dalla società, in quanto costituisce una vera e propria nuova proposta.

Diversamente, laddove i chiarimenti avessero avuto ad oggetto il solo importo relativo allo sconto del 3% ed alle modalità di fatturazione, sarebbero potuti essere ritenuti idonei, in quanto precedentemente già indicati.

Nel caso di specie, tra l'altro, in aggiunta allo sconto del 3%, la società ha riconosciuto un ulteriore "*sconto all'importo annuale di fornitura*" pari ad €

18.630,00, che costituisce, tra l'altro, una apprezzabile modificazione dell'importo del contratto.

Anche detta modifica, dunque, non può essere considerata come un "chiarimento", in quanto rappresenta a tutti gli effetti una nuova offerta che dovrà essere ritenuta oltremodo tardiva, ciò anche alla stregua dei più generali principi della parità di trattamento, buona fede e correttezza che devono caratterizzare l'operato di qualsiasi operatore sia privato che pubblico nella procedura di selezione del contraente.

In considerazione di quanto tutto sopra esposto, parrebbe opportuno, non rilevando alcun'altra valida soluzione, consigliare a codesto Spett.le Consorzio di non considerare e respingere la nuova offerta proposta dalla società SVE, 2010 S.r.l., in quanto tardiva, ed affidare il Servizio di Vigilanza alla Società IVU S r.l., la quale, entro il termine del 10 novembre 2018, ha offerto, oltretutto, un servizio economicamente più vantaggioso a parità di prestazioni.

Del resto, alla medesima conclusione era già giunta l'Assemblea Ordinaria del 23.11.2018, la quale all'unanimità aveva informalmente concordato per l'aggiudicazione del Servizio in capo alla Società IVU S.r.l. all'esito di una selezione operata secondo criteri prestabiliti e comunque necessariamente eguali per tutti i partecipanti alla selezione.

* * * * *

Si ringrazia per la fiducia accordata e si resta a disposizione per gli eventuali chiarimenti che si rendessero necessari.

Roma, 11.02.2019

Avv. Arturo Cancrini

