



Dr. Rachele Reina
Notaio

N.5390 del repertorio

N.4439 raccolta

VERBALE DI COSTATAZIONE

-----R E P U B B L I C A I T A L I A N A-----

L'anno duemilaventiquattro, il giorno due del mese di ottobre,
alle ore diciotto e quarantacinque -----

-----2/10/2024 ore 18:45-----

in Catania via Firenze, 8 -----

innanzi a me, dr. Rachele REINA, Notaio in Catania ed iscritto
nel ruolo del Collegio dei Distretti Notarili riuniti di
Catania e Caltagirone -----

----- è presente -----

- ZAPPIA Emanuele Alberto nato a Catania il 31 agosto 1971
quale Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale
rappresentante della MERCATI AGRO ALIMENTARI SICILIA SOCIETA'
CONSORTILE PER AZIONI, con sede in Catania (CT) Stradale Passo
Del Fico s.n., ove domicilia per la carica iscritta al R.E.A.
presso la Camera di Commercio del Sud Est Sicilia al n. CT-
182197, Partita I.V.A. 03762580821-----

Detto comparsante della cui identità personale, qualità e
poteri di firma io Notaio sono certo mi richiede di redigere
il presente verbale al quale si -----

----- **p r e m e t t e** -----

che, in data 2 agosto 2024, con prot. n. 3709/2024, su sito
web www.maas.it è stato pubblicato l'invito ad offrire avente
ad oggetto la concessione al miglior offerente, selezionato
all'esito della procedura competitiva, del diritto di
superficie della durata di anni trentacinque su due
appezzamenti di terreno in Catania censiti al catasto terreni
foglio 46 particelle 7, 8, 9, 185, 186, 187, 35, 172, 173,
339, 341, 342, 344, 346, 348, 350, 352, 354, 357, 360, 57, 61,
337, previa stipula di un contratto preliminare
risolutivamente condizionato; -----

- che, secondo le previsioni del suddetto invito ad offrire,
il plico, recante esternamente le generalità di chi presenta
l'offerta e la dicitura "Offerta irrevocabile per la
costituzione di un diritto di superficie sui Terreni", e
contenente la proposta irrevocabile redatta secondo il modello
proposto e/o comunque nel rispetto di tutte le prescrizioni di
cui all'art.3 della II Parte dell'invio a offrire, unitamente
all'assegno circolare per l'importo offerto di prima caparra
ed agli allegati ivi richiamati, sarebbe dovuto pervenire
presso l'ufficio protocollo della società M.A.A.S. S.c.p.A, in
Catania, via Passo del Fico S.P. 70/I, contrada Jungetto,
edificio ufficio amministrativi, entro e non oltre le ore
12.00 del 16 settembre 2024;-----

- che, con avviso del 09 agosto 2024, prot. n. 3875/2024,
pubblicato in pari data sul sito web www.maas.it, il suddetto
invito a offrire è stato oggetto di modifica e/o integrazione
nei limiti di quanto ivi riportato;-----

- che, con avviso del 13 settembre 2024, prot. n. 4284/2024,

pubblicato in pari data su sito web www.maas.it, il termine per la presentazione dei plichi, per come previsto in uno all'invito ad offrire pubblicato il 2 agosto 2024, è stato differito alle ore 12.00 del 30 settembre 2024;-----
- che, con FAQ pubblicata su sito web del 25 settembre 2024, la società ha chiarito che "in luogo della presentazione dell'assegno circolare per l'importo offerto a titolo di prima caparra, potrà essere allegata la ricevuta del pagamento effettuato a mezzo bonifico bancario sul seguente IBAN:IT07J0307502200CC8500759004 restando inteso che al momento dell'apertura della busta le somme dovranno risultare accreditate sul c/c della società".-----

-----quanto sopra premesso-----

il comparente, nella qualità, dopo avere accertato la regolarità degli atti preliminari, dichiara e constata che entro le ore 12,00 del 30 settembre 2024 sono pervenuti alla società MERCATI AGRO ALIMENTARI SICILIA SOCIETA' CONSORTILE PER AZIONI, numero due plichi e, più precisamente:-----
- un plico, di colore giallo, chiuso ermeticamente, pervenuto a mezzo corriere DHL presso la portineria di ingresso del Mercato Agro Alimentare, con mittente tale "Andrea Urzì, Viale XX Settembre 42 A DHL Store Catania", privo di qualsivoglia riferimento alla procedura in oggetto ma che verosimilmente potrebbe afferire alla stessa, stante che, in data 16 settembre 2024, erano pervenuti all'indirizzo PEC della società M.A.A.S. S.c.p.A., dall'indirizzo PEC "fattorie.solari@legalmail.it" due diversi messaggi di posta elettronica certificata, di cui, il primo, alle ore 10.41, con oggetto "(BUSTA CHIUSA) Offerta per la costituzione di un diritto di superficie sui Terreni", e nel corpo del messaggio " In allegato quanto in oggetto, richiedendosi che lo stesso sia inoltrato per competenza all'Ufficio Protocollo (possibilmente, stampato e inserito in busta chiusa con la scritta "Offerta per la costituzione di un diritto di superficie sui Terreni") entro le 12.00 di oggi. Cordialmente" e come allegato un unico file PDF, sottoscritto digitalmente dall'A.U. della società Fattorie Solari Società di Progetto s.r.l., per l'appunto tale Andrea Egidio Urzì, ed il secondo, alle ore 10.59, con oggetto "RE: (BUSTA CHIUSA) Offerta per la costituzione di un diritto di superficie sui Terreni" e nel corpo " In riferimento alla proposta inviata (e che si riallega) e nelle modalità indicate, si chiede cortesemente di aggiungere anche la stampa della carta di identità del firmatario, con allegati due file PDF, cui poi la società M.A.A.S. S.c.p.A. replicava a mezzo PEC del 24 settembre 2024, ore 19.27, con il seguente messaggio "In merito alla Vostra partecipazione all'invito a offrire relativo all'avviso di concessione in superficie, desideriamo informarVi che è fondamentale attenersi strettamente alle regole indicate nello stesso. Vi ricordiamo che le domande presentate con modalità

differenti e in mancanza degli adempimenti indicati non saranno considerate valide. Pertanto, Vi invitiamo a verificare che la Vostra domanda sia stata inviata secondo le indicazioni sopra riportate e, se necessario, a inviarla nuovamente nel rispetto delle modalità corrette, entro il 30 settembre p.v..";-----

- un plico, di colore bianco, chiuso ermeticamente, consegnato a mani da tale Lorenzo Alessandrini all'Ufficio protocollo della società M.A.A.S. S.c.p.A., in data 30.09.2024 ore 11.50, recante esternamente la dicitura "offerta irrevocabile per la costituzione di un diritto di superficie sui terreni. Lorenzo Alessandrini per conto dell'offerente". -----

Dichiara, altresì, che per l'indisponibilità del notaio all'apertura dei plichi nel giorno e nell'ora comunicati nel sito web e stante comunque che nessuno è comparso presso gli uffici del M.A.A.S. il giorno 01 ottobre 2024 ore 12.00, si è proceduto a fissare con il Notaio, presso lo studio di quest'ultimo, un nuovo appuntamento per la data odierna. -----

Dichiara pure che, non essendo chiara la riconducibilità del primo plico, con mittente Andrea Urzi, all'invito ad offrire in questione, qualora, dopo l'apertura di entrambi gli appena descritti plichi, dovesse riscontrarsi la presenza di più di una proposta ammissibile, da ritenersi tale secondo le, e nel rispetto delle, previsioni dell'invito ad offrire, allora si chiuderà l'odierno verbale di constatazione e si rinvierà ad altra data al fine di invitare i due offerenti per la gara a rilanci.-----

A questo punto, il Presidente procede all'apertura dei due plichi seguendo l'ordine cronologico di arrivo degli stessi, pur ribadendo tutte le considerazioni anzi riferite in ordine al primo plico. -----

* Viene aperto il primo plico, il quale contiene: -----

- proposta irrevocabile composta da un foglio scritto su due facciate e firmato da Andrea Egidio Urzi; -----

- modello di preliminare di costituzione del diritto di superficie risolutivamente condizionato composto da otto fogli non firmati;-----

- visura storica rilasciata dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Cremona della società FATTORIE SOLARI - SOCIETA' DI PROGETTO S.R.L. del 13 settembre 2024 composta da cinque fogli; -----

- la fotocopia della carta di identità di URZI' Andrea Egidio.-----

* Viene aperto il secondo plico, il quale contiene:-----

- proposta irrevocabile composta da numero tre fogli scritti su cinque facciate e firmata in ogni foglio da Alberto Pisanti; -----

- copia dell'invito ad offrire composto da sette fogli scritti su tredici facciate firmato in ogni foglio da Alberto Pisanti;-----

- visura storica rilasciata dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma della società

ABSOLUTE ENERGY SPA del 24 settembre 2024 composta da diciotto fogli;-----
- visura ordinaria rilasciata dalla Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Roma della società ABSOLUTE ENERGY SPA del 24 settembre 2024 composta da dieci fogli;-----
- attestazione di sopralluogo del 25 settembre 2024 composta da tre fogli scritti su tre facciate e firmati da referente del partecipante e dai referenti del M.A.A.S.;-----
- un certificato dei carichi pendenti a nome di Pisanti Alberto rilasciato dalla Procura della Repubblica di Roma in data 26 settembre 2024; -----
- un certificato del Casellario giudiziale rilasciato dal Ministero della Giustizia a nome di Pisanti Alberto datato 26 settembre 2024; -----
- fotocopia del passaporto di Pisanti Alberto; -----
- fotocopia della tessera sanitaria di Pisanti Alberto; -----
- ricevuta di un bonifico istantaneo dell'importo di euro 2.333,33 (duemilatrecentotrentatre/33) disposto in data 30 settembre 2024 dalla ABSOLUTE ENEREGY SPA sulla Banca Intesa Sanpaolo CRO 0124093068342716; -----
-- assegno circolare non trasferibile emesso dalla Banca Intesa Sanpaolo in data 26 settembre 2024 a favore di M.A.A.S. S.C.P.A. di euro 195.000,00 (centonovantacinquemila/00) portante il n. 3401358042-04; -----
Non essendo pervenuti altri plichi, il Presidente constata quanto segue:-----
con riferimento al plico e/o alla domanda di partecipazione pervenuta dalla società Fattorie Solari Società di Progetto s.r.l. si rilevano non solo -----
(I) irregolarità formali del plico rispetto alle indicazioni dell'invito a offrire (ad esempio, mancanza della dicitura "Offerta irrevocabile per la costituzione di un diritto di superficie sui Terreni") e -----
(II) la mancanza di alcuni documenti definiti come "Allegati" nell'invito ad offrire (a titolo esemplificativo, assenza del Documento Conferma Sopralluogo, mancanza dei certificati del casellario giudiziale e dei carichi pendenti,) ma anche -----
(III) differenze sostanziali nel contenuto della proposta irrevocabile d'acquisto rispetto ai requisiti previsti nell'invito ad offrire, i cui termini e condizioni sono meglio evincibili dal modello di contratto preliminare allegato dal partecipante in questione, tra cui - a mero titolo esemplificativo e non esaustivo - quelle relative all'oggetto, alla durata, alle modalità di calcolo del corrispettivo, alla quantificazione delle caparre, alle condizioni risolutive, ai termini di stipula del definitivo, alle definizioni di "Autorizzazioni", agli obblighi e alle garanzie della Promittente Concedente, alla previsione di ulteriori obblighi a carico della Promittente Concedente, nonché -----

(IV) l'assenza dell'assegno circolare e/o la mancanza di accrediti su conto corrente della società M.A.A.S. -----
Il Presidente, pertanto, dichiara che la domanda non possa in alcun modo ritenersi ammissibile.-----
Con riferimento al plico e/o alla domanda di partecipazione pervenuta dalla società ABSOLUTE ENERGY SPA, rileva la correttezza formale e sostanziale del plico e della proposta irrevocabile del proponente in questione, tutti i documenti definiti come "Allegati", con la sola mancanza del certificato del casellario giudiziale e dei carichi pendenti di tutti i membri del C.d.A., essendosi rinvenuti esclusivamente quelli del Presidente del C.d.A., nonché la presenza dell'assegno circolare di importo in linea con quanto previsto nell'invito a offrire, oltre ad un'ulteriore integrazione a mezzo bonifico bancario istantaneo, nonché la presenza dell'assegno circolare di importo in linea con quanto previsto nell'invito a offrire, oltre ad un'ulteriore integrazione a mezzo bonifico bancario istantaneo. -----
Il presidente dichiara che in ogni caso rimetterà al Consiglio di Amministrazione ogni definitiva determinazione in merito ---
I detti due plichi vengono riconsegnati al legale rappresentante del M.A.A.S. per essere custoditi in attesa dei successivi adempimenti.-----
A questo punto, il Presidente chiude le operazioni di cui anzi essendo le ore diciannove e quarantacinque.-----
Dattiloscritto da persona di mia fiducia e in parte da me scritto su tre fogli per dieci facciate, il presente verbale è stato pubblicato mediante lettura datane da me, Notaio, alla parte che lo approva-----
ZAPPIA Emanuele Alberto-----
-----Dr. Rachele REINA, Notaio-----