



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

AVVISO PUBBLICO PER LA RICERCA DI IMMOBILE DA ASSUMERE IN LOCAZIONE DA PARTE DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA DA ADIBIRE A LABORATORIO TERRITORIALE PER L'OCCUPABILITA' NELL'AMBITO DEL PIANO NAZIONALE PER LA SCUOLA DIGITALE – VERBALE DI COMMISSIONE

Premesso che:

- con Provvedimento Dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14/06/2017 si è proceduto ad approvare, per le motivazioni espresse in narrativa del medesimo provvedimento ed integralmente approvate, l'Avviso pubblico per la ricerca in locazione di un immobile da adibire a laboratorio territoriale per l'occupabilità nell'ambito del piano nazionale per la scuola digitale.
- l'Avviso pubblico, pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia dal 15.06.2017 al 30.06.2017 e per la medesima durata sulla Home Page del Sito internet del Comune e sul sito internet Avvisi e bandi di gara – profilo committente prevedeva, quale termine di scadenza per l'inoltro delle domande ed offerte economiche, la data del 30.06.2017 ore 13.
- pertanto il giorno 30.06.2017 **alle ore 13,00** è scaduto il termine utile per l'invio delle domande ed offerte con le modalità previste nel citato Avviso pubblico.

Il giorno martedì 4 LUGLIO 2017 alle ore 11 presso gli uffici del Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare si è riunita la Commissione nominata con atto dirigenziale n. 915 di R.U.A.D. del 03.07.2017 per la valutazione delle domande pervenute a seguito dell' Avviso Pubblico sopra citato, composta da:

Dott. Roberto Montagnani, Dirigente del Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia, (RUP e Presidente di gara);

Dott. Alberto Levoni funzionario tecnico in Servizio presso il Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia (membro esperto interno);

Geom. Silvano Brandi funzionario tecnico in Servizio presso il Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia (membro esperto interno).

Svolge le funzioni verbalizzante la **D.ssa Ines Melloni** in Servizio presso il Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia.

La Commissione attesta che rispetto alle offerte pervenute non vi è incompatibilità tra i candidati e i membri della Commissione stessa.



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Il Presidente:

- dichiara aperta la gara;
- prende atto dell'avvenuta pubblicazione dell'Avviso pubblico all'Albo Pretorio del Comune di Reggio Emilia dal 15.06.2017 al 30.06.2017 e per la medesima durata sulla Home Page del Sito internet del Comune e sul sito internet Avvisi e bandi di gara – profilo committente.
- Dà lettura delle condizioni riportate nell'Avviso pubblico e precisamente:

“ *Omissis* ”

11. MOTIVI DI ESCLUSIONE

Costituiscono motivi di esclusione dalla procedura di gara:

- l'arrivo del plico oltre il termine di scadenza stabilito dal presente avviso (*Paragrafo 10*);
- l'inoltro del plico con modalità diverse rispetto a quelle indicate (*Paragrafo 10*);
- plico che presenti strappi o altri segni di manomissioni che ne possano pregiudicare la segretezza o mancante della indicazione all'esterno dell'intestazione del mittente ed indirizzo dello stesso e della dicitura indicata al *Paragrafo 9*;
- la mancanza della Busta 1 e/o Busta 2 e/o Busta 3 all'interno del plico;
- la mancata sottoscrizione della domanda di partecipazione;
- la mancata presentazione nella Busta 1 della procura speciale (*in ipotesi di domanda presentata da procuratore speciale*);
- domanda di partecipazione– offerta economica e relazione descrittiva non perfettamente leggibili o contenenti lacune, aggiunte, abbreviazioni, correzioni, alterazioni o abrasioni;
- la presentazione della domanda di partecipazione- offerta economica e relazione descrittiva che presentino incompletezze o divergenze nella compilazione dagli Allegati **A-B e C** al presente Avviso;
- la mancata sottoscrizione dell'offerta economica;
- le offerte economiche che contengano, oltre al prezzo offerto, condizioni o richieste a cui l'offerta risulti condizionata;
- le offerte economiche che non si siano attenute a quanto prescritto al *Paragrafo 7 PREZZO A BASE DI GARA*;
- Le offerte di immobili collocati al di fuori dell'ambito territoriale di cui al *Paragrafo 1 “COLLOCAZIONE”*;
- le offerte di immobili carenti delle caratteristiche tecniche e funzionali di cui ai paragrafi 4 e 5 in assenza della dichiarazione di impegno di cui al *Paragrafo 6. “IMMOBILI DA ADATTARE AI REQUISITI”*;
- le offerte di immobili: aventi una superficie lorda complessiva non rientrante nel paramentro di cui al *Paragrafo 5 “CARATTERISTICHE FUNZIONALI”*; non aventi sviluppo su un unico livello; non dotati di accesso indipendente tale da permettere l'uso esclusivo dei collegamenti verticali (scale e/o ascensori); riconosciuti di interesse culturale disposto sulla base della L. 20/06/1909 n.364, L. 1/6/1939 n.1089, D.lgs. 29/10/1999 n.490 e D.Lgs.



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii.; non in piena proprietà o nella piena disponibilità giuridica dell'offerente.

- la mancata sottoscrizione della relazione descrittiva di cui al punto 3.a. del *Paragrafo 9* “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE”;
- La mancata presentazione nella busta 3 DESCRIZIONE DEL BENE OGGETTO DELL'OFFERTA degli allegati previsti ai punti 3.a - 3.c. - 3.d - 3.f del *Paragrafo 9* “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE”;
- la mancata sottoscrizione in tutte le pagine per accettazione dello schema di contratto di locazione di cui al punto 3.d. del *Paragrafo 9* “MODALITA' DI PARTECIPAZIONE”.

La mancata apposizione della marca da bollo nell'offerta economica darà luogo a regolarizzazione.
La mancata presentazione della copia di documento d'identità, in corso di validità, darà luogo a regolarizzazione.

La mancata produzione della visura camerale darà luogo a regolarizzazione.
La mancata produzione della visura catastale darà luogo a regolarizzazione.

Omissis

Si procederà anche in presenza di una sola valida offerta ammessa alla gara.

L'aggiudicazione avverrà in favore del concorrente che abbia presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata sulla base dei criteri di seguito esplicitati (*Paragrafo 12.B*).

12.B – CRITERI DI VALUTAZIONE

Le offerte saranno valutate dalla Commissione in base ai seguenti criteri:
il punteggio totale attribuito all'offerta (n) sarà calcolato quale somma dei punteggi attribuiti ai singoli elementi dell'offerta:

$$\text{Punteggio totale } PTn = P1n + P2n + P3n + P4n + P5n + P6n$$

Il punteggio ($P1n, P2n, ecc.$) attribuibile ad ogni singolo elemento dell'offerta è calcolato come di seguito indicato. Il risultato del calcolo del punteggio attribuibile ad ogni singolo elemento dell'offerta ($P1n, P2n, ecc.$) è arrotondato al secondo decimale.

1. Offerta economica (punteggio max 50)

Il punteggio minimo, pari a zero, è attribuito all'offerta che non presenta sconti rispetto al prezzo a base di gara, mentre il punteggio massimo è attribuito all'offerta che presenta lo sconto maggiore. Il punteggio attribuito alle offerte sarà calcolato tramite un'interpolazione lineare tra sconto minimo e sconto massimo.

Punteggio: $P1n = Pmax \times Vn$

$$Pmax = 50$$

$$Vn = Rn/Rmax \text{ (risultato } Vn \text{ arrotondato al quarto decimale dopo la virgola)}$$

$Vn =$ Coeff. della prestazione dell'offerta del concorrente (n) rispetto al requisito di offerta (a), variabile tra 0 e 1

$Rn =$ ribasso offerto dal concorrente n. Determinazione del ribasso unitario dell'offerta n: $Rn =$ (Euro 28.700,00/sup. lorda – Offerta/sup. lorda)

$Rmax =$ ribasso massimo



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

2. Spese condominiali di parte locataria (punteggio max 5)

Le spese condominiali (media degli ultimi tre anni) verranno valutate come di seguito indicato:

Punteggio: $P2n = Pmax \times Sn$; dove:

$$Pmax = 5$$

Cn = importo delle spese condominiali riferibili all'offerta n

$Cmin$ = Spesa condominiale Cn che ha il valore più basso tra le varie offerte

$$Sn = Cmin/Cn$$

Le spese condominiali oggetto di valutazione saranno esclusivamente quelle di parte locataria relative alla conservazione e all'uso delle parti comuni dell'edificio, alle prestazioni dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza. Rimarranno escluse dal conteggio eventuali spese, per esempio di utenza (es.: acqua potabile), riferibili a singoli condomini.

In assenza di spese condominiali verrà attribuito il massimo punteggio.

In assenza di spese documentabili su tre anni ma solo su due verrà assunto come terzo valore da mediare il più alto dei disponibili.

In presenza di spesa documentabile relativa ad un solo anno, l'importo medio sarà ottenuto aumentando del 20% l'unica spesa documentata.

In assenza di attestazione dell'importo delle spese condominiali il punteggio attribuito sarà pari a zero.

3 – Classe energetica dell'edificio (punteggio max 5)

Alla classe energetica migliore dell'offerta n vengono attribuiti i seguenti punteggi.

Punteggio: $P3n = P \times 0,5$; dove:

- classe energetica \geq A: $P = 10$ punti

- classe energetica = B: $P = 8$ punti

- classe energetica = C: $P = 6$ punti

- classe energetica = D: $P = 2$ punti

- classe energetica \leq E: $P = 0$ punti

Qualora i locali non disponessero di APE (o documento equivalente) relativa all'unità immobiliare da locarsi o relativa all'intero fabbricato di cui essa è parte, verrà attribuito il punteggio 0.

4 – Fruibilità dei servizi di trasporto pubblico (punteggio max 20)

Alla distanza minore viene attribuito il punteggio massimo e alle altre viene attribuito un punteggio inferiore secondo i criteri di calcolo di seguito indicati:

Punteggio: $P4n = Pmax \times [1 - [(Dn - Dmin) / (Dmax - Dmin)]]$; dove:

$$Pmax = 20$$

$Dmin$ = Distanza Dn che ha il valore più basso tra le varie offerte;

$Dmax$ = Distanza Dn che ha il valore più alto tra le varie offerte;

Dn = media aritmetica delle distanze calcolate con riferimento all'ingresso ai locali oggetto dell'offerta n (calcoli per ogni singola distanza, ivi compresa la media, con arrotondamento al metro lineare).

5 – Caratteristiche distributive degli spazi (punteggio max 10)

Valutazione di tipo qualitativo dato dalla media dei voti attribuiti discrezionalmente dai commissari che esprimeranno la loro valutazione su una scala da 0 (punteggio minimo) a 5 (punteggio massimo).

La valutazione terrà conto della flessibilità distributiva degli spazi, della presenza di elementi strutturali o comunque non amovibili, che determinino una scarsa fruibilità dei locali, compresi quelli di servizio.



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Punteggio: $P5n = Cn \times 2$; dove:

Cn = media aritmetica dei voti dei commissari relativi all'offerta n

Il punteggio attribuito avrà natura provvisoria non avente carattere vincolante in attesa del sopralluogo di cui alla II fase – Paragrafo 13.

6 – Caratteristiche ambientali del fabbricato (punteggio max 10)

Valutazione di tipo qualitativo dato dalla media dei voti attribuiti discrezionalmente dai commissari che esprimeranno la loro valutazione su una scala da 0 (punteggio minimo) a 5 (punteggio massimo).

La valutazione terrà conto:

- a) di particolari condizioni di localizzazione (eventuale degrado della zona, presenza o assenza di servizi di ristorazione e di supporto dell'attività scolastica, presenza di altre attività commerciali o terziarie in orari scolastici e non scolastici);
- b) delle condizioni generali: b1) del fabbricato ove sono posti i locali; b2) delle sue pertinenze.

Punteggio: $P6n = Cn \times 2$; dove:

Cn = media aritmetica dei voti dei commissari relativi all'offerta n

Il punteggio attribuito avrà natura provvisoria non avente carattere vincolante, in attesa del sopralluogo di cui alla II fase – Paragrafo 13.

12.C – SVOLGIMENTO DEI LAVORI

La Commissione nominata:

- a) ai fini dell'attribuzione dei punteggi di cui al precedente *paragrafo* 12.B, procederà, fatto salvo quanto prescritto al successivo punto b), all'apertura di tutte le buste contrassegnate con il numero 1, quindi di tutte le buste contrassegnate con il numero 2 ed infine di tutte le buste contrassegnate con il numero 3.
- b) non procederà:
 - all'apertura dei plichi nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 1 – 2 - 3 del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura delle buste 1 – 2 e 3 nei casi di esclusione per i motivi di cui al punto 4 del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura delle busta 2 nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 5 e 6 nonché ai punti 7 - 8 (relativamente alla domanda di partecipazione) del *paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.
 - all'apertura della busta 3 nei casi di esclusione per i motivi di cui ai punti 7 e 8 (relativamente all'offerta economica) e 9 - 10- 11 del *Paragrafo* 11. MOTIVI DI ESCLUSIONE.

Omissis”

Entro il termine fissato del 30.06.2017 - **ore 13,00** è pervenuta n. 1 busta come da rassegna dell'Archivio Generale del 03 luglio 2017.

NOMINATIVO OFFERENTE	PLICO
TECTON SOC. COOP.VA	P.G. 65602 DEL 29 GIUGNO 2017

La busta è ammessa in quanto pervenuta nel rispetto dei termini e con le modalità previste



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

nell'Avviso pubblico; non sussistono pertanto motivi di esclusione (punti 1.2.3 dei MOTIVI DI ESCLUSIONE – PARAGRAFO 11 AVVISO PUBBLICO).

La Commissione procede quindi all'apertura del plico ammesso.

Il plico contiene le buste 1 – 2 e 3 e si procede quindi all'apertura della Busta 1 – “Domanda di partecipazione e Documentazione” in esso contenuta, non sussistendo la causa di esclusione di cui al punto 4. dei MOTIVI DI ESCLUSIONE – PARAGRAFO 11 AVVISO PUBBLICO

La domanda risulta essersi attenuta alle prescrizioni dell'Avviso Pubblico; non sussistono in particolare motivi di esclusione di cui ai punti 5-6-7 e 8 del paragrafo 11 “MOTIVI DI ESCLUSIONE” dell'Avviso Pubblico e pertanto la domanda è ammessa.

Si procede, per il candidato ammesso, all'apertura della Busta 2 “Offerta economica”:

NOMINATIVO	OFFERTA ECONOMICA
TECTON SOC. COOP.VA.	€ 28.700,00 (euro ventottomilasettecento) oltre ad IVA se dovuta
PLICO P.G. 65602/2017	

L'offerta risulta essersi attenuta alle prescrizioni dell'Avviso Pubblico; non sussistono in particolare motivi di esclusione di cui ai punti da 7 a 11 del paragrafo 11 “MOTIVI DI ESCLUSIONE” dell'Avviso Pubblico e pertanto l'offerta è ammessa.

Si procede quindi all'apertura della Busta 3 “Descrizione del bene oggetto dell'offerta”.

L'immobile proposto risulta sito in Reggio Emilia, Via Abbadessa 6/E ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al Foglio 135, mappale 77 sub 13 oltre a parti comuni (mapp. 440 sub. 89-91-95 e mapp. 77 sub 5-6-7);

L'offerta risulta essersi attenuta alle prescrizioni dell'Avviso Pubblico; non sussistono in particolare motivi di esclusione di cui ai punti 7 e 8 e da 12 a 17 del paragrafo 11 “MOTIVI DI ESCLUSIONE” dell'Avviso Pubblico e pertanto l'offerta è ammessa.

La Commissione sulla base dei criteri di valutazione fissati nell'Avviso Pubblico al paragrafo 12.B – CRITERI DI VALUTAZIONE – attribuisce i seguenti punteggi:

NOMINATIVO/ PLICO	ELEMENTO OGGETTO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO
TECTON SOC. COOP P.G. 65602/ 2017	1. OFFERTA ECONOMICA (punt. max 50)	PUNTI 0
	2. SPESE CONDOMINIALI (punt. max 5)	PUNTI 5
	3. CLASSE ENERGETICA DELL'EDIFICIO (punt. max 5) *	PUNTI 4
	4. FRUIBILITA' DEI SERVIZI DI TRASPORTO PUBBLICO (punt. max 20)	PUNTI 20



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 – 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

	5. CARATTERISTICHE DISTRIBUTIVE DEGLI SPAZI (punt. max 10) **	PUNTI 8
	6. CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL FABBRICATO (punt. max 10) ***	PUNTI 8
		TOTALE PUNTI 45

* Classe energetica **B**

** La valutazione ha tenuto conto della flessibilità distributiva degli spazi, della presenza di elementi strutturali o comunque non amovibili, determinanti una scarsa fruibilità dei locali compresi quelli di servizio.
Il punteggio attribuito ha natura provvisoria in attesa del sopralluogo (cfr. paragrafo 13 Avviso Pubblico)

*** La valutazione ha tenuto conto:

- di particolari condizioni di localizzazione (eventuale degrado della zona, presenza o assenza di servizi di ristorazione e di supporto dell'attività scolastica, presenza di altre attività commerciali o terziarie in orari scolastici e non scolastici);
- delle condizioni generali: b1) del fabbricato ove sono posti i locali; b2) delle sue pertinenze.

Il punteggio attribuito ha natura provvisoria in attesa del sopralluogo (cfr. paragrafo 13 Avviso Pubblico)

La Commissione, sulla base delle risultanze di cui sopra stila la seguente graduatoria provvisoria:

1. TECTON SOC. COOP. - PLICO P.G. 65602/ 2017 - TOTALE PUNTI 45

Il presente verbale viene rassegnato al Responsabile del procedimento per gli adempimenti conseguenti come da Avviso pubblico; in particolare riguardo ai controlli atti ad accertare la veridicità delle dichiarazioni rese (punti 13 e 14 dell'Avviso pubblico), viene evidenziata la necessità di acquisire il titolo dichiarato dall'offerente nella domanda di partecipazione punto 7 dell'Allegato C relativo alla disponibilità dell'immobile offerto "LOCAZIONE IMMOBILIARE".

Alle ore 11,45 la Commissione termina i lavori.

Il presente verbale viene letto, approvato e sottoscritto da tutti i componenti della Commissione.

Il presente verbale consta di n. 7 pagine dattiloscritte.

Geom. Silvano Brandi
(Membro)

Dott. Alberto Levoni
(Membro)

Dott. Roberto Montagnani
(Presidente)

Il segretario verbalizzante
(D.ssa Ines Melloni)

Reggio Emilia, 04 luglio 2017



AREA RISORSE DEL TERRITORIO

Servizio Gestione del Patrimonio Immobiliare

Via S. Pietro Martire, 3 - 42121 Reggio Emilia tel. 0522/ 456040 fax. 0522/ 456696

Nota a verbale

Il responsabile del procedimento Dott. R. Montagnani:

- visto il verbale redatto dalla Commissione nominata con atto dirigenziale n. 915 di R.U.A.D. del 03/07/2017;
- visto il paragrafo 13 dell'Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14.06.2017;
- visto il paragrafo 14 punto 3 dell'Avviso Pubblico approvato con determinazione dirigenziale n. 839 di R.U.A.D. del 14.06.2017

incarica i sottoindicati tecnici ad eseguire i sopralluoghi previsti ai richiamati paragrafi 13 e 14 dell'Avviso Pubblico ed a redigere la relazione ivi prevista:

Dott. Alberto Levoni - funzionario tecnico in Servizio presso il Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia

Geom. Silvano Brandi - funzionario tecnico in Servizio presso il Servizio di Gestione del Patrimonio Immobiliare del Comune di Reggio Emilia

Ing. Matteo Tanzi - funzionario tecnico in Servizio presso il Servizio Reti ed Infrastrutture del Comune di Reggio Emilia.

Il Responsabile del Procedimento
(Dott. R. Montagnani)