

Avviso di indagine di mercato per la ricerca di immobili da acquisire in proprietà e da adibire a sede dei Distretti Arpa nel Comune di Foligno, Orvieto e Todi. DDG n., 328 Del 10/08/2018.

VERBALE SEDUTA PRIVATA ESAME OFFERTA TECNICA

Il giorno 06 Novembre 2018, alle ore 11,00, presso la sede di Terni in Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 32, facendo seguito al verbale di seduta pubblica del 22/10/2018 in cui è stata valutata l'ammissibilità delle offerte in base alle dichiarazioni contenute nella busta con la documentazione amministrativa, si è riunita la Commissione nominata con Determinazione del Direttore Generale n. N.R. 440 Del 22/11/2018 composta da :

- Rossi Adriano Direttore dei Servizi Operativi;
- Rino Laudi del Servizio Patrimonio ;
- Lorella Antonacci del Servizio Patrimonio;
- Irene Dominici dell'Area Dipartimentale Umbria Sud;
- Giuseppe Fabbriani dell'Area Dipartimentale Umbria Nord;

si procede, in seduta privata all'esame delle offerte tecniche pervenute di cui in oggetto precisando che è presente anche il Geom Montenovo Emanuele con funzioni di supporto alla Commissione.

Dapprima viene esaminato quanto stabilito dall'Avviso relativamente ai criteri riferiti ai requisiti minimi delle offerte nonché alle modalità di valutazione secondo i parametri di seguito riportati:

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CRITERIO	PUNTEGGIO
Inserimento dell'unità immobiliare nel contesto urbano	vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti	10
	prossimità ad altre strutture pubbliche	4
	vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo	10
Inserimento dell'unità immobiliare nel contesto edificio	sviluppo orizzontale degli uffici	5
	infissi anti intrusione, finestre dotate di schermature frangisole e/o con caratteristiche riflettenti dei vetri	5
	disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo	8
	Costo annuale dei servizi condominiali (al costo minore verrà attribuito il punteggio massimo mentre al costo massimo verrà attribuito il punteggio nullo)	5
Dotazioni dell'unità immobiliare che ne determinano il livello qualitativo	presenza di pareti mobili che consentano la riconfigurabilità degli spazi	3
	distribuzione architettonica razionale con buona fruibilità degli spazi	5
	impianto di illuminazione ordinario del tipo a led. corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento	2
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, pompa di calore ecc.	5
	classe energetica elevata	8

(*) Predisposizione del bilancio preventivo economico del bilancio d'esercizio.



Offerta economica	Costo unitario dell'immobile espresso in €/mq di superficie utile al netto delle murature e delle tramezzature. Il punteggio verrà attribuito con la seguente formula : Punteggio off.econ. = 30 *prezzo più basso / prezzo offerto	30
	Totale	100

Le offerte che vengono esaminate sono le seguenti :

DITTA	N. ORDINE APERTURA	OFFERTA
FERROEDIL snc	1	Sede di TODI
COMMERCIALE IMMOBILIARE BALANZANO srl	2	Sede di TODI
GIOVANE ITALIA srl	3	Sede di ORVIETO

Dapprima viene esaminata l'offerta n. 3 presentata dalla GIOVANE ITALIA srl nel Comune di Orvieto, poi viene esaminata l'offerta n. 2 presentata dalla COMMERCIALE IMMOBILIARE BALANZANO srl nel Comune di Todi ed infine l'offerta n. 1 presentata dalla FERROEDIL snc nel Comune di Todi.

I relativi dettagli dell'esame delle offerte sono riportati nella documentazione allegata.

I risultati finali conseguenti al predetto esame sono i seguenti :

GRADUATORIA OFFERTE PERVENUTE PER IL COMUNE DI ORVIETO

NUM POSIZION E GRADUATORIA	NOMINATIVO	PUNTI OFFERTA TECNICA	NOTE
1	GIOVANE ITALIA srl	35	L'offerta tecnica non prevede la realizzazione di un bagno per portatori di handicap, previsto espressamente dal bando, pertanto l'offerta è ammessa con riserva che dovrà essere sciolta dalla ditta proprietaria con espresso impegno alla realizzazione del predetto bagno. Va inoltre prevista la climatizzazione dello spogliatorio e dell'archivio.

GRADUATORIA OFFERTE PERVENUTE PER IL COMUNE DI TODI

NUM POSIZION E GRADUATORIA	NOMINATIVO	PUNTI OFFERTA TECNICA	NOTE
1	FERROEDIL snc	42	
2	COMMERCIALE IMMOBILIARE	37	Dall'offerta tecnica non si desume l'accessibilità dei locali ai sensi



	BALANZANO srl	<p>della L. n. 13/89, pertanto l'offerta è ammessa con riserva che dovrà essere sciolta dalla ditta proprietaria specificando il percorso per disabili per accedere agli uffici a partire dal piano piazzale fino al piano primo.</p> <p>Inoltre va prevista la climatizzazione dello spogliatoio e dell'archivio.</p>
--	---------------	--

La seduta della Commissione termina alle ore 12,30.

Perugia, li 06/11/2018

Rossi Adriano

Rino Laudi

Lorella Antonacci

Irene Dominici

PAOW Giuseppe Fabbriciani

Montenovo Emanuele



ORVIETO

OFFERTA PRESENTATA DA GIOVANE ITALIA SNC

CARATTERISTICHE ESSENZIALI RICHIESTE

1	essere ubicato nel comune di Orvieto, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;			NOTE
2	essere realizzato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici";			ZONA B3A DI PRG
3	avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 140 e mq 170 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza;			MQ 174
4	dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;			X
5	all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 8 postazioni di lavoro			X
6	di massima la superficie dovrà essere così organizzata:	PROPOSTA PRESENTATA		SPECIFICARE LE DIFFERENZE RICONTRATE
		SI	NO	
	n.° 1 ufficio di circa 10 mq, con una postazione di lavoro;	X		
	n.° 2 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;	X		
	n.° 1 ufficio di circa 30 mq, con tre postazioni di lavoro;	X		
	n.° 1 sala riunioni di circa 20 mq;	X		
	n.° 1 archivio di circa 15 mq;	X		Va prevista la climatizzazione dell'archivio
	n.° 1 ripostiglio spogliatoi di circa 10 mq;	X		Va prevista la climatizzazione dello spogliatoio
	n° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap		X	Non è stata prevista la realizzazione del bagno per portatori di handicap motori, pertanto l'offerta è da considerarsi ammessa con riserva, da sciogliersi da parte della proprietà qualora disponibile a realizzare tale bagno.

ADRIANO ROSSI

RINO LAUDI

LORELLA ANTONACCI

IRENE DOMINICI

PAOLO FABBRICIANI

6 IVS&Pff

ORVIETO

OFFERTA PRESENTATA DA GIOVANE ITALIA SNC

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CRITERIO	PUNTI MAX PREVISTI	ASSEGNAZIONE PUNTI	NOTE
	vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti	10	8	Disponibilità di parcheggi pubblici e privati
immobiliare	prossimità ad altre strutture pubbliche	4	4	presenza di altre strutture pubbliche
	vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo	10	8	Vicinanza con locali pubblici per ristoro
	sviluppo orizzontale degli uffici	5	5	Uffici su un solo livello
	infissi anti intrusione, finestre dotate di schermature	5	0	PVC con vetrocamera
	disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo	8	6	Possibilità di disporre di parcheggi ad uso esclusivo
immobiliare	Costo annuale dei servizi condominiali (al costo minore verrà attribuito il punteggio massimo mentre al costo massimo verrà attribuito il punteggio nullo)	5	0	Non comunicato
	presenza di pareti mobili che consentano la riconfigurabilità degli spazi	3	0	Divisioni in cartongesso
	distribuzione architettonica razionale con buona fruibilità degli spazi	5	4	Buona distribuzione e fruibilità degli spazi
Dotazioni dell'unità immobiliare che ne determinano il livello qualitativo	impianto di illuminazione ordinario del tipo a led. Corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento	2	0	
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, pompa di calore ecc.	5	0	Impianto alimentato da gas metano
	classe energetica elevata	8	0	
	TOTALE		35	

ADRIANO ROSSI
RINO LAUDI
LORELLA ANTONACCI
IRENE DOMINICI
PAOLO FABBRICIANI
G.I.S. P.P.E.

TODI

OFFERTA PRESENTATA DA COMMERCIALE IMMOBILIARE BALANZANO SRI

CARATTERISTICHE ESSENZIALI RICHIESTE

		NOTE
1	essere ubicato nel comune di TODI, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;	
2	essere realizzato in zona urbanisticamente compatibile con la destinazione ad "uffici pubblici";	X
3	avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 140 e mq 170 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza;	183 MQ
4	dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;	X
5	all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 8 postazioni di lavoro	X

	PROPOSTA PRESENTATA		SPECIFICARE LE DIFFORMITA' RICONTRATE
	SI	NO	
n.° 4 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;	X		
n.° 1 sala riunioni di circa 20 mq;	X		
n.° 1 archivio di circa 15 mq;	X		Va prevista la climatizzazione dell'archivio
n.° 1 ripostiglio spogliatoi di circa 10 mq;	X		Va prevista la climatizzazione dello spogliatoio
n.° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap	X		

DALLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA NON SI EVINCE CHE L'IMMOBILE SIA ACCESSIBILE AI SENSI DELLA L. 13/89

ADRIANO ROSSI

RINO LAUDI

LORELLA ANTONACCI

IRENE DOMINICI

PAOLO FABBRICIANI



VALUTAZIONE C/IMPORTO MAX 230000 EURO

TODI

OFFERTA PRESENTATA DA COMMERCIALE IMMOBILIARE BALANZANO SRL

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CRITERIO	PUNTI MAX PREVISTI	ASSEGNAZIONE PUNTI	NOTE
immobiliare n	vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti	10	8	Disponibilità di parcheggi pubblici e privati
	prossimità ad altre strutture pubbliche	4	1	Scarsa presenza strutture pubbliche
	vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo	10	8	Vicinanza con locali pubblici per ristoro
	sviluppo orizzontale degli uffici	5	5	Uffici su un solo livello
immobiliare r	infissi anti intrusione, finestre dotate di schermature	5	0	Infissi in alluminio con tapparelle
	disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo	8	3	Disponibilità di parcheggi pubblici
	Costo annuale dei servizi condominiali (al costo minore verrà attribuito il punteggio massimo mentre al costo massimo verrà attribuito il punteggio nullo	5	4	E. 850
	presenza di pareti mobili che consentano la riconfigurabilità degli spazi	3	0	Non presnti
Dotazioni dell'unità immobiliare che ne determinano il livello qualitativo	distribuzione architettonica razionale con buona fruibilità degli spazi	5	2	Sufficiente, degli uffici hanno conformazioni che comportano scarsa fruibilità
	impianto di illuminazione ordinario del tipo a led. Corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento	2	2	Impianto a Led
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, pompa di calore ecc.	5	4	Riscaldamento con pompe di calore
	classe energetica elevata	8	0	Non comunicata
TOTALE			37	

ADRIANO ROSS
RINO LAUDI
LORELLA ANTONACCI
IRENE DOMINICI
PAOLO FABBRICIANI
6105272

TODI

OFFERTA PRESENTATA DA FERROEDIL SNC di LUIGI BICO E.C.

CARATTERISTICHE ESSENZIALI RICHIESTE

1	essere ubicato nel comune di TODI, preferibilmente in zona centrale, o semicentrale e, comunque, in zona adeguatamente servita da mezzi pubblici di trasporto sia urbani che extraurbani e ben collegata con le principali vie di comunicazione;	NOTE
3	avere una superficie utile calpestabile netta fuori terra variabile tra mq 140 e mq 170 in base alla tipologia costruttiva e alla flessibilità distributiva degli spazi interni, in grado di consentire lo svolgimento delle attività amministrative e di accogliere la relativa utenza;	212,95 mq
4	dotazione di video citofono con sistema di apertura automatica della porta, comandata da almeno due postazioni di lavoro;	X
5	all'interno della suddetta superficie dovranno essere predisposte n.° 8 postazioni di lavoro	X
6	di massima la superficie dovrà essere così organizzata:	
	n.° 4 uffici di circa 20 mq ciascuno, con due postazioni di lavoro;	
	n.° 1 sala riunioni di circa 20 mq;	
	n.° 1 archivio di circa 15 mq;	
	n.° 1 ripostiglio spogliatoi di circa 10 mq;	
	n.° 2 bagni di circa 7-10 mq ciascuno, entrambi dotati di vaso igienico, lavabo e doccia, di cui uno per portatori di handicap	

ADRIANO ROSSI

RINO LAUDI

LORELLA ANTONACCI

IRENE DOMINICI

PAOLO FABBRICIANI

6108112

VALUTAZIONE C IMPORTO MAX 230000 EURO

TODI

OFFERTA PRESENTATA DA FERROEDIL SNC di LUIGI BICO E C.

TIPOLOGIA	DESCRIZIONE CRITERIO	PUNTI MAX PREVISTI	ASSEGNAZIONE PUNTI	NOTE
immobiliare	vicinanza a parcheggi pubblici per l'utenza e per i dipendenti	10	8	Disponibilità di parcheggi pubblici e privati
	prossimità ad altre strutture pubbliche	4	1	Scarsa presenza strutture pubbliche
	vicinanza a locali pubblici per il ristoro della pausa pranzo	10	8	Vicinanza con locali pubblici per ristoro
	sviluppo orizzontale degli uffici	5	5	Uffici su un solo livello
	infissi anti intrusione, finestre dotate di schermature	5	0	Infissi in alluminio
immobiliare	disponibilità di parcheggi ad uso esclusivo	8	1	Disponibilità di parcheggi pubblici
	Costo annuale dei servizi condominiali (al costo minore verrà attribuito il punteggio massimo mentre al costo massimo verrà attribuito il punteggio nullo)	5	2	€ 2.080
Dotazioni dell'unità immobiliare che ne determinano il livello qualitativo	presenza di pareti mobili che consentano la riconfigurabilità degli spazi	3	0	Pareti in cartongesso
	distribuzione architettonica razionale con buona fruibilità degli spazi	5	5	Buona distribuzione con spazi fruibili
	impianto di illuminazione ordinario del tipo a led. Corpi illuminanti dotati di schermi antiriflesso e antiabbagliamento	2	2	Impianto a led
	utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con impianti fotovoltaici, impianti solari termici per acqua calda sanitaria e/o riscaldamento, geotermia, pompa di calore ecc.	5	4	Impianto multisplit con cassetta a soffitto con pompa di calore
	classe energetica elevata	8	6	Classe C
TOTALE			42	

ADRIANO ROSSI
RINO LAUDI
LORELLA ANTONACCI
IRENE DOMINICI
PAOLO FABBRICIANI

Giuseppe