



Via Alberti 4 – 38033 CAVALESE
tel. 0462-241311 fax 0462-241322
C.F. 91016130220

e-mail: info@comunitavaldifiemme.tn.it
pec: comunita@pec.comunitavaldifiemme.tn.it
www.comunitavaldifiemme.tn.it

Cavalese, li 9 aprile 2019

Doc.int. 64575486 /3.1

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IMMOBILIARE**

VERBALE n. 1 – SEDUTA PUBBLICA

Premesso che:

- con deliberazione del Comitato Esecutivo della Comunità n. 112 di data 21 novembre 2018, esecutiva, veniva approvato un “Avviso pubblico di ricerca immobiliare” finalizzato all’eventuale acquisto di un magazzino-archivio per le necessità dell’ente, con scadenza per la presentazione offerte il 31 gennaio 2019, poi prorogata al 2 aprile 2019 con deliberazione del Comitato Esecutivo della Comunità n. 5 di data 23 gennaio 2019;
- dell’avviso è stata data adeguata pubblicità con la pubblicazione dello stesso oltre che sul sito dell’ente, anche sui siti dei Comuni di Fiemme (ns. lettera prot. 9031 del 23.11.2018) ed inoltre sui quotidiani locali L’Adige nei giorni 1 dicembre 2018 e 30 gennaio 2019) e Trentino nei giorni 30 novembre 2018 e 30 gennaio 2019;
- entro il termine stabilito dal bando di gara (ore 12,00 del giorno 2 aprile 2019), sono pervenuti due plichi d’offerta, da parte della ditta Deflorian Ricambi srl (prot. n. 744 del 29 gennaio 2019), e della ditta Milan Service di Milan Paolo & C. s.a.s. (prot. n. 2569 del 1 aprile 2019);
- con deliberazione Comitato Esecutivo della Comunità territoriale della val di fiemme n. 48 del 9 aprile 2019, esecutiva, veniva nominata la Commissione valutatrice delle offerte, come stabilito dall’avviso sopra richiamato;
- l’apertura delle offerte in seduta pubblica, presso la sala riunioni posta al piano terra della sede della Comunità territoriale della val di fiemme, è stata fissata per il giorno 9 aprile 2019 alle ore 14.30 dandone comunicazione a/m email ai due offerenti;

tutto ciò premesso

il giorno **nove (9) aprile 2019**, alle **ore 14,30** nella sala riunioni posta al piano terra della sede della Comunità territoriale della val di fiemme, in via Alberti n. 4 – 38033 Cavalese (TN) in seduta pubblica, sono presenti i sigg:

1. dott. Mario Andretta – Segretario Generale della Comunità – Presidente della Commissione
2. geom. Giuliano Guadagnini – Funzionario della Comunità
3. geom. Ezio Varesco – Funzionario della Comunità

AVVISO RICERCA IMMOBILIARE - VERBALE N. 1 - D.D. 9 APRILE 2019

Non risulta presente nessun altro.

Il Presidente dichiara aperta la seduta.

Si procede quindi con l'accertamento dell'integrità dei due plichi di offerta pervenuti, che risultano regolarmente sigillati e controfirmati, con le diciture richieste.

-*-*-*

Si procede poi all'apertura del primo plico, presentato dalla ditta **DEFLORIAN RICAMBI s.r.l.**, attestando che lo stesso non contiene nessuna busta. Risultano presenti i seguenti documenti:

- lettera di proposta di vendita al prezzo di € 1.000 (mille) a mq., oltre ad IVA di tutto o parte del capannone magazzino della ditta, primo piano, contraddistinto dalla p.ed. 1287 e 1288, in C.C. Tesero, di superficie complessiva di mq. 700 circa, con altezze interne variabili da 4 a 7 metri, in buono stato, non dotato di impianto o utenze, peraltro facilmente realizzabili. Nella lettera si specifica che essendo l'immobile costruito nel 1979, ed acquisito dall'offerente circa 15 anni fa, lo stesso non è in grado di fornire documentazione inerente i collaudi e l'agibilità. La lettera infine precisa che la proposta non deve intendersi vincolante per nessuna delle parti.
- certificato destinazione urbanistica
- estratto mappa catastale p.ed. 1287 e 1288
- tavola sezione capannone
- n. 5 ortofoto
- n. 2 foto

La Commissione decide di considerare l'offerta **NON AMMISSIBILE**, in quanto oltre ad essere gravemente carente, è in contrasto con il bando principalmente sui seguenti punti:

- non sono presenti le buste n. 1: "avviso di indagine immobiliare - documentazione amministrativa", la busta n. 2: "avviso di indagine immobiliare - documentazione tecnica", e la busta n. 3: "avviso di indagine immobiliare - proposta economica".
- non è presente alcuna documentazione amministrativa sull'offerente (CCIA - Dichiarazione requisiti);
- non è presente la dichiarazione di validità dell'offerta per 180 giorni, anzi la lettera indica che l'offerta non è vincolante per la ditta;
- non è presente l'estratto tavolare
- non è stato inserito in busta chiusa il prezzo offerto, rendendo così impossibile la procedura prevista dal bando;
- non è stata presentata la garanzia provvisoria di € 10.000

Di quanto sopra verrà data quindi comunicazione alla ditta Deflorian ricambi s.r.l.,

-*-*-*

Si procede poi all'apertura del secondo plico, presentato dalla ditta **MILAN SERVICE di Milan Paolo & C. s.a.s.**, attestando che lo stesso contiene tre buste chiuse, opportunamente sigillate, recanti l'intestazione dell'offerente, con la dicitura:

busta n. 1: "avviso di indagine immobiliare - documentazione amministrativa",

busta n. 2: "avviso di indagine immobiliare - documentazione tecnica",

busta n. 3: "avviso di indagine immobiliare - proposta economica".

Accertata la regolarità delle tre buste, il Presidente procede quindi all'apertura delle buste n. 1 (documentazione amministrativa) e n. 2 (documentazione tecnica), attestando che le stesse contengono:

BUSTA 1 AMMINISTRATIVA	
DICHIARAZIONE ALLEGATO A	si
a) CCIAA	si
b) DICHIARAZIONE REQUISITI ART. 80 DLGS 50/2016	si
c) DICHIARAZIONE VALIDITA' OFFERTA 180 GIORNI	si
Fotocopia carta identità sottoscrittore	si
BUSTA 2 DOCUMENTAZIONE TECNICA	
a) ESTRATTO TAVOLARE	si
b) CERTIFICATO DESTINAZIONE URBANISTICA	si
c) RELAZIONE	si
d) ALTRI ELABORATI TECNICI	
piante	si
foto	si
superfici	si
progetto adeguamento	no
Attestato di prestazione energetica	si
Certificato di agibilità	si
Certificazione impianti elettrico - termotecnico - gas	si
e) SCHEDA TECNICA allegato B	si
f) DICHIARAZIONE	
impegno a realizzare opere adeguamento	si
adeguatezza normativa antisismica	si
corrispondenza a concessioni edilizie	si
impegno a rendere libero l'immobile	si

L'immobile offerto è il seguente: **magazzino in p.ed. 548 in P.T. 1314 in C.C. Panchià.**

Si prendo infine atto che in data 2 aprile 2019 risulta accreditata in Tesoreria, sul c/c intestato alla Comunità, la somma di € 10.000 quale garanzia provvisoria.

*.*._*

Su tutta la documentazione soprarichiamata viene apposto il timbro della Comunità e la firma del Presidente.

Alle ore 16,00 viene quindi dichiarata chiusa la seduta pubblica.

La commissione proseguirà nel lavoro di valutazione di ciascuna offerta, attribuendo i punteggi sulla base di quanto previsto dall'Avviso, in seduta riservata.

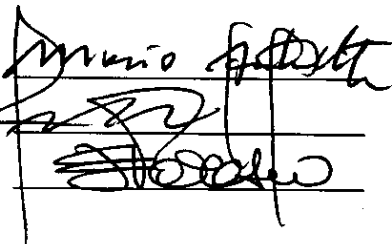
Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto come segue.

La Commissione valutatrice

dott. Mario Andretta

geom. Giuliano Guadagnini

geom. Ezio Varesco

Three handwritten signatures are written over a grid of three horizontal lines. The top signature is 'Mario Andretta', the middle one is 'Giuliano Guadagnini', and the bottom one is 'Ezio Varesco'.



Via Alberti 4 – 38033 CAVALESE
tel. 0462-241311 fax 0462-241322
C.F. 91016130220

e-mail: info@comunitavaldifiemme.tn.it
pec: comunita@pec.comunitavaldifiemme.tn.it
www.comunitavaldifiemme.tn.it

Cavalese, li 7 maggio 2019

Doc.int. 65034319 /3.1

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IMMOBILIARE**

VERBALE n. 2 – SEDUTA RISERVATA

Il giorno **sette (7) maggio 2019**, alle ore **14,30** nella sala riunioni posta al piano terra della sede della Comunità territoriale della val di fiemme, in via Alberti n. 4 – 38033 Cavalese (TN) in seduta riservata, sono presenti i sigg:

1. dott. Mario Andretta – Segretario Generale della Comunità – Presidente della Commissione
2. geom. Giuliano Guadagnini – Funzionario della Comunità
3. geom. Ezio Varesco – Funzionario della Comunità

Il Presidente dichiara aperta la seduta.

A seguito di quanto riportato nel verbale n. 1, la Commissione dà atto che si è provveduto con comunicazione a/m PEC di data 18.04.2019, a firma del dott. Mario Andretta, a comunicare alla ditta Deflorian Ricambi s.r.l. la non ammissione della loro offerta, per i motivi riportati nel verbale n. 1.

la Commissione dà atto inoltre che è stata data comunicazione alla ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas. che è stato fissato apposito sopralluogo della Commissione, in data odierna, per la verifica di quanto dichiarato in offerta e delle condizioni dell'immobile proposto.

La Commissione si reca quindi a Panchià per visionare lo stato del magazzino proposto, sito in via Venzan n. 13 a Panchià (p.ed. 548).

Una volta rientrati, la Commissione prosegue nel lavoro di valutazione dell'offerta della ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas., attribuendo i punteggi sulla base di quanto previsto dall'art. 3 dell'Avviso e dall'allegato B allo stesso, di quanto dichiarato dall'offerente e di quanto rilevato in sede di sopralluogo, come da seguente scheda tecnica riepilogativa:

Let.	Caratteristiche dell'immobile	Dato richiesto	Dato offerto	Range punteggio	Punteggio attribuito
a)	Localizzazione	Nel territorio della Val di	Il magazzino dista km	0-100	40

		Fiemme in zona facilmente raggiungibile dagli automezzi	6,4 dalla sede		
b)	Articolazione dell'immobile	Piano, accessibilità, funzionalità e praticità	Il magazzino è tutto al piano terra	max 100	100
c)	Superficie lorda commerciale	Da 200 mq. a 300 mq. e oltre	Il magazzino ha una superficie lorda di mq. 220,18	10-100	30
d)	Vetustà	Da 0 a oltre 30 anni	Il magazzino è stato costruito nel 2005	0-60	30
e)	Stato di conservazione strutturale e manutentivo	Da ottimo a sufficiente	Il magazzino è in stato di conservazione : Buono	0-100	66
f)	Presenza di servizi igienici	Superficie e qualità	E' presente un servizio igienico ampio, completo e finestrato	max 60	60
g)	Pertinenze esterne	Superficie	L'offerta comprende un posto auto antistante l'ingresso, comodamente accessibile	max 30	30
h)	Classe energetica di appartenenza	Classe	Classe C	0-50	34
Punteggio attribuito:					390/600

Per effetto dell'applicazione della formula prevista a pag. 9 dell'Avviso, essendo l'unica offerta della ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas. l'offerta migliore, il punteggio di 390 viene quindi riparametrato in **punti 600**.

La Commissione procede poi ad indicare di seguito quanto necessario per rendere l'immobile offerto pari ai **requisiti / caratteristiche obbligatorie** richiesti dall'art. 1 dell'Avviso pubblico:

1. E' necessario rendere autonoma l'unità immobiliare proposta, eliminando le porte di collegamento esistenti sul lato ovest verso il negozio e verso il giro scale;
2. va eretto un muro divisorio tra la parte di magazzino offerta e la parte di magazzino esistente (lato ovest);
3. va chiuso in modo definitivo il foro per il montacarichi;

4. nel locale tecnico che resta in proprietà Milan, vanno installati un conta-calorie per il riscaldamento, un contatore per l'elettricità e un conta-litri per l'acqua;
5. va verificata se la collocazione delle plafoniere esistenti è idonea rispetto a dove verranno posizionati gli scaffali di archivio e di magazzino della Comunità;
6. il magazzino va dotato di impianto automatico di rilevazione, segnalazione e allarme antincendio e di impianto di spegnimento automatico;
7. il magazzino va dotato di congruo numero di estintori portatili;
8. le attività di cui ai precedenti punti 6 e 7 devono essere realizzate in modo da consentire l'acquisizione del Certificato Prevenzione Incendi per le attività n. 34 (deposito archivio con quantità di carta > 5.000 kg.);
9. va acquisito il diritto di passo sulla rampa che porta al garage e il diritto di accesso al locale tecnico/caldaia del sig. Milan per poter accedere ai contatori;
10. va creata una nuova porzione materiale per il magazzino oggetto della compravendita, con piano divisionale e relativo accatastamento.
11. nell'ambito di quanto sopra, ove non già esistente, va formalizzato il diritto di accesso a/f della p.ed. 548 (magazzino) ed a carico della p.ed. 369 (cortile);

La Commissione ritiene altresì di evidenziare al Comitato Esecutivo le seguenti possibili **opportunità migliorative**, rispetto ai requisiti /caratteristiche obbligatorie, che potrebbero rendere ancora più funzionale per le esigenze della Comunità l'immobile proposto:

- I. valutare l'acquisto degli ulteriori 36,90 mq circa di magazzino, attualmente non facenti parte dell'offerta ma che oggi compongono il magazzino in uso;
- II. valutare l'acquisizione delle scaffalature esistenti, idonee anche per le esigenze della Comunità;
- III. valutare l'opportunità di sdoppiare gli impianti acqua, luce, riscaldamento, così da rendere del tutto autonoma la gestione dell'immobile da parte della Comunità (in alternativa a quanto sub.4 e sub. 9);

Infine, la Commissione fissa per l'apertura dell'offerta la seduta pubblica di **giovedì 9 maggio ad ore 11,30** presso la sede della Comunità, dandone avviso all'offerente.

._*._*._

Alle ore 16,30 viene quindi dichiarata chiusa la seduta riservata.

Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto come segue.

La Commissione valutatrice

dott. Mario Andretta

geom. Giuliano Guadagnini

geom. Ezio Varesco



Via Alberti 4 – 38033 CAVALESE
tel. 0462-241311 fax 0462-241322
C.F. 91016130220

e-mail: info@comunitavaldifiemme.tn.it
pec: comunita@pec.comunitavaldifiemme.tn.it
www.comunitavaldifiemme.tn.it

Cavalese, li 9 maggio 2019

Doc.int. 65034398 /3.1

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IMMOBILIARE**

VERBALE n. 3 – SEDUTA PUBBLICA

Il giorno **nove (9) maggio 2019**, alle ore **11,30** nella sala riunioni posta al piano terra della sede della Comunità territoriale della val di fiemme, in via Alberti n. 4 – 38033 Cavalese (TN) in seduta pubblica, sono presenti i sigg:

1. dott. Mario Andretta – Segretario Generale della Comunità – Presidente della Commissione
2. geom. Giuliano Guadagnini – Funzionario della Comunità
3. geom. Ezio Varesco – Funzionario della Comunità

Il Presidente dichiara aperta la seduta pubblica, relativa all'apertura dell'offerta economica presentata dai partecipanti alla gara in oggetto, dando atto che è stata data tempestiva comunicazione a/m PEC alla ditta Milan della data e ora di apertura dell'offerta.

Risulta presente in sala: nessuno.

Anzitutto il Presidente dà lettura del punteggio complessivo assegnato all'offerta prodotta dalla ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas., ad esito della valutazione tecnica compiuta dalla Commissione come riportato nel verbale n. 2.

Successivamente il Presidente estrae dal plico di offerta della ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas. la busta contenente l'offerta economica e dopo averne fatto constatare l'integrità procede alla sua apertura.

L'offerta risulta redatta correttamente, secondo il modello C allegato all'avviso pubblico. Il Presidente ne dà lettura pubblica. Ne risulta che la ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas. Offre la vendita della parte di immobile p.ed. 548 come evidenziata nell'offerta tecnica al prezzo di **€ 360.000** (trecentosessantamila).

Applicando il meccanismo del punteggio di cui all'art. 4, pag. 10, dell'Avviso pubblico, essendo questa l'unica offerta, viene attribuito alla stessa il punteggio di: **punti 400**.

Sulla base di quanto sopra, e di quanto risulta dai precedenti verbali di gara, si procede quindi alla generazione della seguente graduatoria:

			Punteggio
--	--	--	-----------

CONCORRENTE	Punti offerta tecnica	Punti offerta economica	complessivo
Milan Service di Milan Paolo & C. sas.	600/600	400/400	1000/1000

Alle ore 11,45 viene quindi dichiarata chiusa la seduta pubblica.

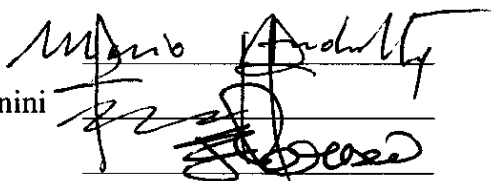
Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto come segue.

La Commissione valutatrice

dott. Mario Andretta

geom. Giuliano Guadagnini

geom. Ezio Varesco



Cavalese, li 9 maggio 2019

Doc.int. _____ /3.1

Oggetto: **AVVISO PUBBLICO DI RICERCA IMMOBILIARE**

VERBALE n. 4 – SEDUTA RISERVATA

Il giorno **nove (9) maggio 2019**, alle **ore 12,00** nella sala riunioni posta al piano terra della sede della Comunità territoriale della val di fiemme, in via Alberti n. 4 – 38033 Cavalese (TN) in seduta riservata, sono presenti i sigg:

1. dott. Mario Andretta – Segretario Generale della Comunità – Presidente della Commissione
2. geom. Giuliano Guadagnini – Funzionario della Comunità
3. geom. Ezio Varesco – Funzionario della Comunità

Il Presidente dichiara aperta la seduta.

A seguito di quanto riportato nei verbali precedenti, ed in particolare richiamate le proprie valutazioni di cui al verbale n. 2, ed a commento della graduatoria finale, la Commissione ritiene che l'immobile proposto dalla ditta Milan Service di Milan Paolo & C. sas. sia **rispondente** alle esigenze della Comunità, suggerendo al riguardo di accogliere le "opportunità migliorative" segnalate nel ns. verbale n. 2.

Si trasmette pertanto l'intera documentazione al Comitato Esecutivo, per le successive fasi.

Di quanto sopra viene redatto il presente verbale che, letto ed approvato, viene sottoscritto come segue.

La Commissione valutatrice

dott. Mario Andretta

geom. Giuliano Guadagnini

geom. Ezio Varesco

