



Città di Maranello

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

ATTO DETERMINATIVO N.657 del 06/11/2020

Area Tecnica
Servizio Appalti e Contratti

OGGETTO:	CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA - CIG 8178106291. AGGIUDICAZIONE.
-----------------	--

IL DIRIGENTE DEL SETTORE

Premesso che:

- il Comune è proprietario in Via Cappella di un fabbricato ottocentesco identificato al Foglio 19 mappale 46, utilizzato in parte come agriturismo, in parte destinato a spazi per associazioni, in parte non utilizzato (ex fienile ed ex granaio), oltre che di aree boscate e terreni agricoli che circondano il fabbricato stesso (Foglio 19 mappali 4, 27 (parte), 41, 42, 44, 46, 49, 50, 51, 52, 62, 63, 64, 65, 67, 68, 69, 70, 78, 427, 545, 546, 671, 679, 680, 802, 803, 804). Il fabbricato, per le peculiari caratteristiche architettoniche, presenta uno specifico Decreto di Vincolo di tutela ai sensi del Dlgs 42/2004, attribuito con D.D.R. del 17/04/2007 e pervenuto a questo ente in data 03/11/2007 prot. 20108, oltre che uno specifico Decreto pervenuto in data 24/07/2019 prot. 15039 dal Ministero dei Beni ed attività Culturali con il quale si autorizza la concessione in uso a terzi dell'immobile;

Considerato che:

- nell'ambito del "Bando rigenerazione urbana Piano operativo del Fondo sviluppo e coesione infrastrutture 2014 - 2020 (Asse tematico E: Altri interventi)" promosso dalla Regione Emilia Romagna, l'amministrazione comunale ha ottenuto un finanziamento pari ad Euro 574.000,00 per la rigenerazione urbana del fabbricato e dei terreni di cui sopra;

- il Comune si è impegnato, altresì, a porre il cofinanziamento locale pari al 30% del costo complessivo del progetto a carico di privati (Euro 246.000,00), individuati a seguito del bando di concessione di valorizzazione;

- la rigenerazione riguarda: la riqualificazione del fabbricato ottocentesco attraverso l'adeguamento/miglioramento sismico, l'efficientamento energetico e l'abbattimento delle barriere architettoniche; la creazione di un "condominio solidale" e l'attuazione di forme di co-housing per affrontare i bisogni degli ospiti che presentano fragilità di diversa natura, la riqualificazione ambientale dei terreni dati in concessione volta alla migliore fruizione delle aree boscate e agricole, favorendo l'integrazione con i servizi già presenti nelle aree limitrofe al condominio solidale;

Rilevato che:

- con Delibera di Giunta n. 81 del 14/05/2019 è stato approvato il progetto definitivo dei lavori di rigenerazione urbana del fabbricato di cui al Foglio 19 mappale 46 per un importo complessivo di quadro economico pari ad Euro 820.000,00 elaborato dalla società incaricata Binario Lab srl, finanziato per Euro 574.000,00 (di cui €50.000,00 per spese tecniche) ed Euro 246.000,00 a carico del concessionario;

- nella medesima deliberazione veniva dato atto che con successiva determinazione sarebbe stato recepito il parere della Soprintendenza ai Beni Architettonici;

Dato atto che:

- con decreto del Dirigente dell'area Tecnica n. 751 del 08/11/2019 è stato recepito il parere della Soprintendenza e del Ministero dei Beni culturali prot. n.19217 del 25/09/2019 avente ad oggetto "Istanza di autorizzazione ai sensi dell'art.21 c.4 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i., Rilascio di autorizzazione con prescrizioni ai sensi dell'art.21 c.4 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. e dell'art.25 del D.Lgs.50/2016 riguardante il progetto definitivo presentato nel quale sono richieste una serie di integrazioni;
- la società Binario Lab S.r.l. ha aggiornato gli elaborati provvedendo a recepire le integrazioni richieste e succesivamente inviate in Soprintendenza;
- a seguito delle integrazioni inviate è pervenuto un ulteriore parere del 30 dicembre 2019 prot. 26127;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 7 del 21/01/2020 veniva approvato lo "Schema di bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del comune di Maranello siti in Via Cappella" in cui si stabilisce che la durata della concessione è pari ad anni 15;
- in data 23/01/2020, prot. comunale 1614, è stato sottoscritto il contratto di rigenerazione urbana (accordo di programma ex art. 59 LR 24/2017) tra il Comune di Maranello e la Regione Emilia-Romagna per la rigenerazione del fabbricato e immobili in oggetto che stabilisce le seguenti tempistiche per l'attuazione del programma di rigenerazione urbana:
 - termine massimo per addvenire alla proposta di aggiudicazione di appalto di lavori da parte del soggetto aggiudicatario: 31/12/2020;
 - termine massimo per la fine lavori e collaudo: 31/12/2023;
- il bando ed i suoi allegati sono stati pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale dell Repubblica Italiana V Serie Speciale Contratti Pubblici n. 11, in data 29/01/2020, prevedendo la scadenza delle presentazione delle offerte al 30/04/2020. Nel bando è prevista l'aggiudicazione mediante offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di criteri tecnici ed economici, in particolare, per gli aspetti economici: percentuale di rialzo del solo canone di concessione posto a base di gara pari ad Euro 15.000,00 da corrispondersi in 2 rate semestrali anticipate a decorrere dalla data di approvazione del collaudo delle opere di ristrutturazione del fabbricato otteocentesco e delle oepre a verde; percentuale di ribasso sul canone mensile di ogni alloggio in co-housing posto a abse di gara pari ad Euro 390,00. Il tutto corredato da un piano economico-finanziario asseverato;
- successivamente alla data di pubblicazione, sono pervenute alcune richieste da parte di soggetti interessati a partecipare, i quali evidenziavano la necessità di prorogare la data di scadenza al 31/07/2020, considerata la grave situazione legata all'emergenza sanitaria in corso dovuta alla diffusione del virus Covid-19 e la difficoltà dunque a reperire le professionalità necessarie per la predisposizione degli elaborati richiesti dal bando;
- l'amministrazione ha ritenuto opportuno accogliere tali richieste, pertanto con Determinazione Dirigenziale n. 267 del 28/04/2020 è stato stabilito di prorogare la scadenza di presentazione delle offerte al 31/07/2020;
- nella Gazzetta Ufficiale n. 50 del 04/05/2020 è stato dato atto della proroga concessa;
- durante il periodo di pubblciazione sono pervenuti diversi quesiti da parte di soggetti interessati, tra cui anche la richiesta della proroga del termine per la stipula del contratto con la ditta aggiudicataria dei lavori al 31/03/2021;

Considerato che:

- in data 17/07/2020, vista la scadenza ormai prossima del bando prevista per il 31/07/2020 e le condizioni emergenziali dovute all'epidemia Covid-19, con lettera prot. 13703 veniva posto un quesito specifico alla Regione rispetto alla proroga al 31/03/2021 dei tempi di aggiudicazione dei lavori da parte del soggetto privato;
- con Delibera di Giunta Comunale n. 94 del 21/07/2020 veniva prorogata la data di scadenza per la presentazione delle offerte al 21/08/2020, oltre che approvate varie modifiche ed integrazioni al Bando di concessione di cui sopra;
- con Determinazione Dirigenziale n. 441 del 24/07/2020 veniva stabilito di procedere alla rettifica e alla proroga della scadenza dei termini per la presentazione delle offerte dal 31.07.2020 al 21.08.2020 ore 10:00, e di procedere alla pubblicazione delle rettifiche ed integrazioni al bando nelle parti di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 94 del 21/07/2020;
- con delibera di Giunta Regionale n. 940 del 28/07/2020 veniva accordata a vari Comuni richiedenti, tra i quali il Comune di Maranello, la proroga del termine per addvenire alla proposta di aggiudicazione di appalto dei lavori ex art. 33 del D.Lgs. n. 5072016 e ss.mm.ii. degli interventi messi a contributo, al 31/12/2021;

Dato atto che:

- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte del 21/08/2020 ore 10:00, è pervenuta una sola offerta prot. 15788 del 18/08/2020 da parte della Società Cooperativa Gulliver Società Cooperativa Sociale, con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368;
- nella seduta del 17.09.2020 il Responsabile del Procedimento (i) procedeva all'apertura del Plico ed accertava la presenza delle n. 4 Buste richieste, come da Bando; (ii) accertava che la documentazione amministrativa contenuta nella Busta A risultava regolare e completa; (iii) ammetteva il concorrente alla fase successiva (verbale n. 1);
- nella seduta del 21/09/2020 il Responsabile del Procedimento (i) procedeva all'apertura della Busta B "Offerta Tecnica" e della Busta C "Offerta Gestionale" (ii) accertava che il loro contenuto risultava regolare e completo; (iii) il concorrente veniva ammesso alla fase successiva (verbale n. 2);
- con determina n. 565 del 24/09/2020 è stata nominata la commissione giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica-gestionale ed economica;
- nella seduta riservata del 30/09/2020 la Commissione giudicatrice ha provveduto all'esame ed alla valutazione dell'Offerta Tecnica e dell'Offerta Gestionale, attribuendo i relativi punteggi (verbale n. 3);
- nella seduta pubblica del 05/10/2020 la Commissione giudicatrice (i) procedeva all'apertura della Busta D "Offerta Economica"; (ii) assegnava i punteggi finali; (iii) proponeva l'aggiudicazione provvisoria nei confronti dell'offerente Società Cooperativa Gulliver Società Cooperativa Sociale, con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368, con punteggio pari a 78 (verbale n. 4);

Considerato che:

- il cronoprogramma dei lavori proposto in sede di offerta, prevede una tempistica circa l'affidamento dei lavori tra il 31/12/2020 e il 31/07/2021 mentre il bando di concessione fissava come termine ultimo per la stipula del contratto con la ditta aggiudicataria dei lavori, il 31/03/2021;
- le tempistiche proposte dall'offerente risultano comunque coerenti con il termine del 31/12/2021, fissato con delibera di Giunta Regionale n. 490 del 28/07/2020, per addivenire alla proposta di aggiudicazione di appalto lavori ex art 33 del D.Lgs. n. 50/2016;
- che il collaudo dei lavori riguardanti l'edificio è previsto entro il 31/01/2023 e che il completamento dei lavori di valorizzazione dei terreni è previsto entro il 16/04/2021;

Dato atto che l'offerta economica presentata risulta essere:

- di Euro 15.075,00 per quanto attiene al canone di concessione posto a base di gara (da corrisondersi in 2 rate semestrali anticipate a decorrere dalla data di approvazione del collaudo delle opere di ristrutturazione del fabbricato ottocentesco e delle opere a verde) previsto, come sopra riportato, entro il 31/01/2023;
- di Euro 388,05 quale canone mensile di locazione per ogni alloggio in co-housing;

Dato atto che sono stati espletati con esito positivo tutti i controlli delle dichiarazioni rese dall'aggiudicatario ;

Visto il D.L. 25/09/2001 n° 351 che ha dettato disposizioni in materia di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, come modificato dalla L. di conversione n° 410 del 23/11/2001 e in particolare l'art. 3-bis riguardante la valorizzazione e utilizzazione a fini economici dei beni immobili tramite concessioni o locazioni;

Visto il D.L. 25/06/2008 n° 112 e in particolare l'art. 58 comma 6 come modificato dalla L. di conversione n° 133 del 06/08/2008 che ha espressamente esteso agli Enti territoriali la procedura per la valorizzazione dei beni immobili di proprietà non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali prevista dall'art. 3-bis della normativa sopra richiamata e quindi la possibilità di ricorrere alla concessione di valorizzazione per i beni immobili inseriti nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari, allegato al Bilancio di previsione;

Considerato che il contributo pubblico risulta maggiore del 50% e pertanto l'affidamento dei lavori da parte del concessionario dovrà avvenire nel rispetto del D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii;

Richiamate:

- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 19/12/2019 ad oggetto "Approvazione nota di aggiornamento al documento unico di programmazione (DUP) 2020-2022";
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 72 del 19/12/2019 di approvazione del Bilancio di Previsione per gli Esercizi 2020-2022;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 184 del 24/12/2019 di "Approvazione Piano Esecutivo di Gestione 2020-2022 - Parte finanziaria";

Visti:

- il D.Lgs. n. 267/2000;
- il D.L. 351/2001 così come convertito con L. 410/2001;
- il D.L. 112/2008 così come convertito con L. 133/2008;
- il D.Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii;
- la L. 136/2010;
- il contratto di rigenerazione urbana (accordo di programma ex art. 59 LR 24/2017) sottoscritto tra il Comune di Maranello e la Regione Emilia-Romagna;
- il vigente Statuto Comunale;
- i pareri favorevoli in ordine alla regolarità tecnica e contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

DETERMINA

1) **di approvare**, per le ragioni in premessa e qui integralmente richiamate, i verbali n. 1, 2, 3 e 4, allegati al presente atto quale parte integrante e sostanziale dello stesso, relativi alla concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in Via Cappella;

2) **di aggiudicare**, alla luce di quanto sopra esposto, la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in Via Cappella, alla Società Gulliver Società Cooperativa Sociale con sede in Modena, via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368, con un punteggio pari a 78;

3) **di dare atto che** l'offerta prevede un canone annuo di concessione pari ad € 15.075,00 (non soggetto ad IVA) ed un canone mensile di locazione per alloggio da applicare agli utenti del co-housing di € 388,05 e che la durata della concessione è fissata in anni quindici con decorrenza dalla stipula del contratto di concessione di valorizzazione;

4) **di prendere atto che** il canone annuo di concessione di valorizzazione verrà introitato al capitolo 3063.00.02 (fitti reali di fabbricati-Patrimonio Stradi) a partire dall'annualità 2023, data presunta di approvazione del collaudo delle opere (sia del fabbricato che delle opere a verde) e che si provvederà con successivo atto ad accertare l'entrata;

5) **di dare atto, altresì che** i lavori di rigenerazione urbana del fabbricato di cui al Foglio 19 mappale 46 per un importo complessivo di quadro economico pari ad Euro 820.000,00 trovano la copertura finanziaria come segue:

- ☐ contributo Regionale che verrà trasferito al concessionario per l'esecuzione dei lavori pari ad Euro 524.000,00, al cap. 7620.00.01 del bilancio 2019 "Trasferimento contributo regionale per interventi di rigenerazione urbana" (impegno. n. 1177977/2019) da versarsi secondo le seguenti tempistiche: 20% entro 60 giorni dal verbale di inizio lavori, 30% entro 60 giorni dal raggiungimento di un SAL pari almeno al 50% dell'importo complessivo, 30% entro 60 giorni dal raggiungimenti di un Sal par almeno all'80%, 20% entro 60 giorni dall'approvazione edl certificato di collaudo;
- ☐ € 246.000,00 quale quota a carico del concessionario;
- ☐ € 50.000,00 al cap. 7610.00.04 del bilancio 2019 "Incarico professionale per interventi di rigenerazione urbana";

- che il Responsabile del Procedimento è l'arch. Elisa Tommasini.

- di impegnare la spesa / accertare l'entrata risultanti dal presente atto come da tabella allegata:

E/U	Tipo E/U	Importo (€)	Voce di bilancio	Anno	Impegno	Descrizione Fornitore/Cliente	C.I.G.

IL DIRIGENTE
Elisa Tommasini / INFOCERT SPA
Atto sottoscritto digitalmente



Città di Maranello

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

Allegato alla Determinazione N. 657 del 06/11/2020

Oggetto CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA - CIG 8178106291. AGGIUDICAZIONE.

Visto di regolarità contabile attestante la copertura finanziaria dell'atto determinativo.

Il dirigente dell'area economico finanziaria , dichiara la regolarità contabile attestante la copertura finanziaria, ai sensi degli articoli 147 bis comma 1 e 183 comma 7 del D.Lgs. n. 267/2000.

IMPEGNI

Anno	N° Imp	N° Sub Imp	Voce	Importo

Maranello, 06/11/2020

Il Dirigente dell'Area Economico Finanziaria
Monica Venturelli / INFOCERT SPA

COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA. CIG 8178106291.**

VERBALE N. 1 SEDUTA PUBBLICA DEL 17.09.2020

L'anno duemilaventi (2020), il giorno diciassette (17) del mese di settembre, alle ore 14:30, in seduta pubblica,

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta n. 7 del 21/01/2020 si approvava lo schema di Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella;
- con Delibera di Giunta n. 94 del 21/07/2020 veniva approvata modifica parziale al bando suddetto;
- veniva pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 11 del 29/01/2020 il Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella prot. 1966/2020 del 29/01/2020, con termine per la presentazione delle offerte alle ore 10:00 del 30/04/2020;
- veniva prorogata la data di scadenza delle offerte, posticipandola dapprima al 31/07/2020 e successivamente al 21/08/2020;
- il Bando verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo i 3 criteri specificati nel Bando stesso con relativi punteggi;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 10:00 del giorno 21/08/2020, è pervenuta una sola offerta da parte della Società Cooperativa Gulliver Società Cooperativa Sociale (prot. 15788 del 18/08/2020), con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368;
- il Responsabile del Procedimento del Comune di Maranello è l'Arch. Tommasini Elisa;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si è riunita la Commissione interna composta dal Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini e da 2 istruttori amministrativi Dott.ssa Anna Maria Cutrignelli e Dott.ssa Chiara Lugli; non è presente alcun rappresentante della Società offerente.

Il Responsabile del Procedimento procede all'apertura del Plico e accerta la presenza di n. 4 buste:

- Busta A "Documentazione Amministrativa";
- Busta B "Offerta Tecnica";
- Busta C "Offerta Gestionale";



- Busta D "Offerta Economica".

Il Responsabile del Procedimento procede all'apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa" ed accerta che la documentazione amministrativa risulta regolare e completa, pertanto il concorrente viene ammesso alla fase successiva.

La seduta è chiusa alle ore 14:55.

Letto, confermato chiuso e sottoscritto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO :

Tommasini Elisa



I TESTIMONI

Cutrignelli Anna Maria



Chiara Lugli



COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA. CIG 8178106291.**

VERBALE N. 2 SEDUTA PUBBLICA DEL 21.09.2020

L'anno duemilaventi (2020), il giorno ventuno (21) del mese di settembre, alle ore 10:00, in seduta pubblica,

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta n. 7 del 21/01/2020 si approvava lo schema di Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella;
- con Delibera di Giunta n. 94 del 21/07/2020 veniva approvata modifica parziale al bando suddetto;
- veniva pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 11 del 29/01/2020 il Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella prot. 1966/2020 del 29/01/2020, con termine per la presentazione delle offerte alle ore 10:00 del 30/04/2020;
- veniva prorogata la data di scadenza delle offerte, posticipandola dapprima al 31/07/2020 e successivamente al 21/08/2020;
- il Bando verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo i 3 criteri specificati nel Bando stesso con relativi punteggi;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 10:00 del giorno 21/08/2020, è pervenuta una sola offerta da parte della Società Cooperativa Gulliver Società Cooperativa Sociale (prot. 15788 del 18/08/2020), con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368;
- nella seduta pubblica del 17/09/2020 il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini ha proceduto all'apertura del Plico ed all'apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa" accertando la completezza e regolarità della stessa ed ammettendo quindi il concorrente alla fase successiva;
- il Responsabile del Procedimento del Comune di Maranello è l'Arch. Tommasini Elisa;

TUTTO CIO' PREMESSO

Si è riunita la Commissione interna composta dal Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini e da n. 2 istruttori direttivi amministrativi Dott.ssa Anna Maria Cutrignelli e Dott.ssa Chiara Lugli; non è presente alcun rappresentante della Società offerente.



Il Responsabile del Procedimento procede all'apertura della Busta B "Offerta Tecnica" e della Busta C "Offerta Gestionale" accertando che il loro contenuto risulta regolare e completo, pertanto il concorrente viene ammesso alla fase successiva.

La seduta è chiusa alle ore 10:35.

Letto, confermato chiuso e sottoscritto.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Tommasini Elisa



GLI ISTRUTTORI DIRETTIVI AMMINISTRATIVI

Cutrignelli Anna Maria



Chiara Lugli



COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA. CIG 8178106291.**

VERBALE N. 3 SEDUTA RISERVATA DEL 30.09.2020

L'anno duemilaventi (2020), il giorno trenta (30) del mese di settembre, alle ore 14:00, in seduta riservata, la Commissione giudicatrice della gara in oggetto così composta:

Il Presidente Monica Venturelli, Dirigente dell'area economico-finanziaria del Comune di Maranello;

Il Commissario Mirco Manfredini, Responsabile P.O. Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio del Comune di Maranello;

Il Commissario Luigi Ferraguti, Responsabile Servizio Politiche Abitative dell'Unione dei Comuni del Distretto Ceramico;

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta n. 7 del 21/01/2020 si approvava lo schema di Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella;
- con Delibera di Giunta n. 94 del 21/07/2020 veniva approvata modifica parziale al bando suddetto;
- veniva pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 11 del 29/01/2020 il Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella prot. 1966/2020 del 29/01/2020, con termine per la presentazione delle offerte alle ore 10:00 del 30/04/2020;
- veniva prorogata la data di scadenza delle offerte, posticipandola dapprima al 31/07/2020 e successivamente al 21/08/2020;
- il Bando verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo i 3 criteri specificati nel Bando stesso con relativi punteggi;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 10:00 del giorno 21/08/2020, è pervenuta una sola offerta da parte della Società Cooperativa Gulliver Società Cooperativa Sociale (prot. 15788 del 18/08/2020), con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168, C.F. e P.IVA 02370870368;
- nella seduta pubblica del 17/09/2020 il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini ha proceduto all'apertura del Plico ed all'apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa" accertando la completezza e regolarità della stessa ed ammettendo quindi il concorrente alla fase successiva;



- nella seduta pubblica del 21/09/2020 il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini ha proceduto all'apertura della Busta B "Offerta Tecnica" e della Busta C "Offerta Gestionale" accertando la completezza e regolarità del contenuto di entrambe ed ammettendo il concorrente alla fase successiva;
- il Responsabile del Procedimento del Comune di Maranello è l'Arch. Tommasini Elisa;

TUTTO CIO' PREMESSO

La Commissione dà atto che i documenti contenuti nella Busta B "Offerta Tecnica" e nella Busta C "Offerta Gestionale" verranno esaminati e valutati sulla base dei criteri e secondo le modalità previsti dal Bando di gara, secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa:

- 1) OFFERTA TECNICA – MAX PUNTI 30
- 2) OFFERTA GESTIONALE – MAX PUNTI 55

La Commissione nella valutazione dell'Offerta Tecnica, una volta esaminato il contenuto ed analizzato la proposta, assegna i seguenti punteggi:

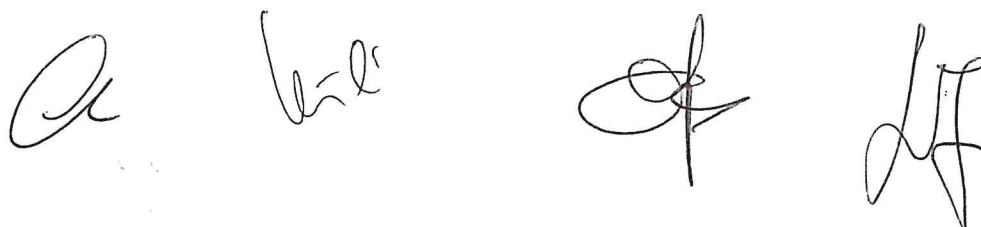
OFFERTA TECNICA

Per quanto riguarda il criterio a) il gruppo di progettazione :

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
A) GRUPPO DI PROGETTAZIONE	10	Venturelli	0,9	9
		Ferraguti	0,9	
		Manfredini	0,9	

Si evidenzia la presenza di tutte le figure professionali la cui esperienza è accuratamente documentata nei curricula allegati e attraverso la presentazione di altri progetti di recupero di beni vincolati analoghi a quello oggetto del bando. Non risultano completamente esplicitate le modalità che si intendono applicare nei rapporti con i soggetti preposti al rilascio dei pareri di competenza

Per quanto riguarda il criterio b) progetto riqualificazione ambientale dei terreni;



Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
B) PROGETTO RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DEI TERRENI	10	Venturelli	0,8	8
		Ferraguti	0,8	
		Manfredini	0,8	

Il progetto di riqualificazione risponde a quanto indicato dal bando prevedendo interventi generali di riordino dell'intero complesso con alcune ipotesi di possibili migliorie.

Per quanto riguarda il criterio c) cronoprogramma dei Tempi

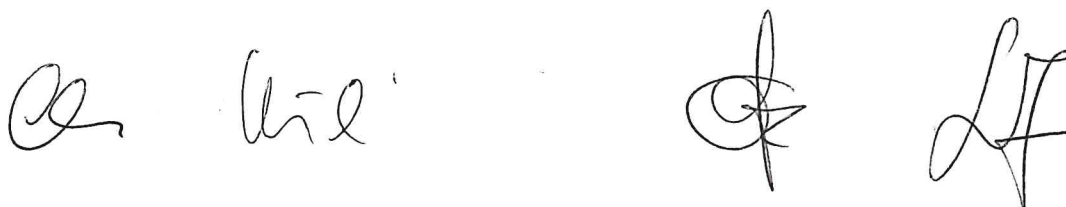
Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
c) CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI	10	Venturelli	0	0
		Ferraguti	0	
		Manfredini	0	

Non sono previste riduzione dei tempi previsti pertanto viene assegnato punteggio pari zero.

La Commissione nella valutazione dell'Offerta Gestionale, una volta esaminato il contenuto ed analizzato la proposta, assegna i seguenti punteggi:

Per quanto riguarda il criterio a) gestione in co-housing

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
A) GESTIONE CO-HOUSING	20	Venturelli	0,9	18
		Ferraguti	0,9	
		Manfredini	0,9	



"Ottima analisi dei bisogni e buon legame con il contesto territoriale e sociale di riferimento.
Si apprezza la flessibilità nell'organizzazione del servizio in ragione della tipologia di utenza".

Per quanto riguarda il criterio b) gestione Agriturismo

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
B) GESTIONE AGRITURISMO	20	Venturelli	0,8	16
		Ferraguti	0,8	
		Manfredini	0,8	

La proposta gestionale è coerente con la richiesta del bando con particolare riferimento al coinvolgimento degli ospiti del co-housing e degli inserimenti SSIL nell'attività dell'agriturismo. Si evidenzia che lo staff per la gestione dell'agriturismo è composto da 3 addetti a tempo determinato (camerieri) su 5 addetti complessivi.

Per quanto riguarda il criterio c) gestione dei terreni

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	max punti	Valutazione commissari		Punteggio
C) GESTIONE DEI TERRENI	15	Venturelli	0,8	12
		Ferraguti	0,8	
		Manfredini	0,8	

La proposta è coerente con gli obiettivi individuati dal bando per quanto riguarda gli interventi manutentivi, la conduzione dei fondi agricoli e la promozione di attività a favore della cittadinanza e in sinergia con le altre attività presenti nel contesto

Concluso l'esame di tutti gli elementi dell'offerta tecnica di ciascun progetto, il risultato finale è riassunto nella tabella sotto riportata:

	Max Punti	Valutazione Commissione
TOTALE OFFERTA TECNICA	30	17
TOTALE OFFERTA GESTIONALE	55	46
TOTALE COMPLESSIVO	85	63

La Commissione dà atto che il punteggio complessivo totalizzato dalle due offerte suddette è pari a 63 punti, pertanto ammette il concorrente all'apertura della Busta D "Offerta Economica", per la quale verrà convocata apposita seduta pubblica.

La seduta è chiusa alle ore 16:00

Letto, confermato e sottoscritto.

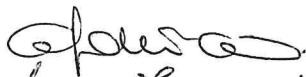
IL PRESIDENTE

Monica Venturelli



I COMMISSARI

Mirco Manfredini

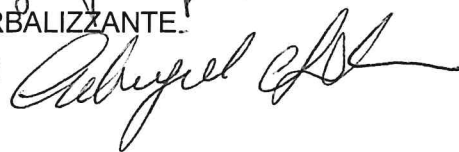


Luigi Ferraguti



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Anna Maria Cutrignelli



COMUNE DI MARANELLO

Provincia di Modena

**CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE DEL FABBRICATO E DEI TERRENI DI PROPRIETA' DEL
COMUNE DI MARANELLO SITI IN VIA CAPPELLA. CIG 8178106291.**

VERBALE N. 4 SEDUTA PUBBLICA DEL 05/10/2020

L'anno duemilaventi (2020), il giorno cinque (5) del mese di ottobre, alle ore 15:00, in seduta
la Commissione giudicatrice della gara in oggetto così composta:

Il Presidente Monica Venturelli, Dirigente dell'area economico-finanziaria del Comune di Maranello;

Il Commissario Mirco Manfredini, Responsabile P.O. Servizio Pianificazione e Gestione del Territorio
del Comune di Maranello;

Il Commissario Luigi Ferraguti, Responsabile Servizio Politiche Abitative dell'Unione dei Comuni del
Distretto Ceramico;

PREMESSO CHE

- con Delibera di Giunta n. 7 del 21/01/2020 si approvava lo schema di Bando per la concessione di
valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di Maranello siti in via Cappella;
- con Delibera di Giunta n. 94 del 21/07/2020 veniva approvata modifica parziale al bando suddetto;
- veniva pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale V Serie Speciale - Contratti Pubblici n. 11 del 29/01/2020 il
Bando per la concessione di valorizzazione del fabbricato e dei terreni di proprietà del Comune di
Maranello siti in via Cappella prot. 1966/2020 del 29/01/2020, con termine per la presentazione delle
offerte alle ore 10:00 del 30/04/2020;
- veniva prorogata la data di scadenza delle offerte, posticipandola dapprima al 31/07/2020 e
successivamente al 21/08/2020;
- il Bando verrà aggiudicato secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa e secondo
i 3 criteri specificati nel Bando stesso con relativi punteggi;
- entro il termine ultimo per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 10:00 del giorno
21/08/2020, è pervenuta una sola offerta da parte della Società Cooperativa Gulliver Società
Cooperativa Sociale (prot. 15788 del 18/08/2020), con sede in Modena, Via Galileo Galilei n. 168,
C.F. e P.IVA 02370870368;
- nella seduta pubblica del 17/09/2020 il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini ha
proceduto all'apertura del Plico ed all'apertura della Busta A "Documentazione Amministrativa"
accertando la completezza e regolarità della stessa ed ammettendo quindi il concorrente alla fase
successiva;



- nella seduta pubblica del 21/09/2020 il Responsabile del Procedimento Arch. Elisa Tommasini ha proceduto all'apertura della Busta B "Offerta Tecnica" e della Busta C "Offerta Gestionale" accertando la completezza e regolarità del contenuto di entrambe ed ammettendo il concorrente alla fase successiva;
- nella seduta riservata del 30/09/2020 la Commissione giudicatrice ha analizzato ed esaminato, attribuendo i relativi punteggi, la documentazione contenuta nella Busta B "Offerta Tecnica" e della Busta C "Offerta Gestionale" tecnica attribuendo i relativi punteggi come da tabella riassuntiva sotto riportata (verbale n. 3)

Gulliver Società cooperativa	Max Punti	Valutazione Commissione
TOTALE OFFERTA TECNICA	30	17
TOTALE OFFERTA GESTIONALE	55	46
TOTALE COMPLESSIVO	85	63

- il Responsabile del Procedimento del Comune di Maranello è l'Arch. Tommasini Elisa;

TUTTO CIO' PREMESSO

La Commissione dà atto che i documenti contenuti nella Busta D "Offerta Economica" verranno esaminati e valutati sulla base dei criteri e secondo le modalità previsti dal Bando di gara, in particolare all'Offerta Economica potranno essere attribuiti un massimo di 15 punti, secondo il criterio per cui per ogni offerta sarà individuato un parametro sintetico di comparazione che sintetizza gli elementi sostanziali dell'offerta così composto:

- percentuale di rialzo del solo canone di affitto, massimo 8 punti assegnati attribuendo al rialzo maggiore il valore 10 e riparametrando gli altri valori di conseguenza;
- percentuale di ribasso canone mensile per la sola parte di affitto dell'alloggio di co-housing. Restano invece esclusi dall'offerta economica gli ulteriori servizi che il concessionario potrà fornire agli utenti interessati. Potranno essere assegnati al massimo 7 punti attribuendo al rialzo maggiore il valore di 10 e riparametrando gli altri valori di conseguenza.

La Commissione dà atto che l'Offerta Economica effettuata è :



Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	Valore offerto ribasso	Importo offerto
PERCENTUALE RIALZO DEL CANONE ANNUO	0,50%	€ 15.075,00
percentuale di ribasso del canone mensile di Affitto	0,50%	€ 388,05

La Commissione alla luce della valutazione dell'Offerta Economica, assegna i seguenti punteggi:

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	Punteggio assegnato
PERCENTUALE RIALZO DEL CANONE ANNUO	8
percentuale di ribasso del canone mensile di Affitto	7

Ditta offerente : Gulliver Società Cooperativa	Valutazione Commissione
OFFERTA TECNICA	17
OFFERTA GESTIONALE	46
offerta economica	15
Totale complessivo	78

La Commissione dà atto che il punteggio complessivo totalizzato dall'Offerta Tecnica, Offerta Gestionale ed Offerta Economica è pari a 78.

La commissione giudicatrice propone pertanto l'aggiudicazione nei confronti della Società Gulliver Società Cooperativa Sociale con sede in via Galileo Galilei 168 -41126 Modena C.F. 02370870368



che ha offerto una percentuale di rialzo del Canone annuo di affitto pari allo 0,50% per complessivi € 15.075,00 e una percentuale di ribasso .del canone mensile di affitto per singolo alloggio in co-housing pari al 0.50% per un canone di affitto pari ad € 388,05.

La seduta è chiusa alle ore 15.50

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE

Monica Venturelli



I COMMISSARI

Mirco Manfredini



Luigi Ferraguti



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Anna Maria Cutrignelli

