



COMUNE DI SEGONZANO

Provincia di Trento
Frazione Scancio 64 - 38047 Segonzano (TN)
tel. 0461 686103 - segreteria@PEC.comune.segonzano.tn.it
www.comune.segonzano.tn.it
Codice Fiscale 00371860222 - Partita I.V.A. 00473450229



Prot. n. 5790

Segonzano, 03.12.2019

VERBALE DI APERTURA OFFERTA

L'anno **duemiladiciannove**, addì **due**, del mese di **dicembre**, alle **ore 9.45**, presso il Comune di Segonzano, sito in frazione Scancio n. 64 a Segonzano (Trento), il geom. Tessadri Loris, nella veste di Presidente della gara, dichiara l'apertura della seduta per esaminare la documentazione pervenuta a seguito della pubblicazione dell'**AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE NEL COMUNE DI SEGONZANO PRESSO L'AREA ARTIGIANALE IN LOC. GARDIN DA DESTINARSI AL CORPO VOLONTARIO DEI VIGILI DEL FUOCO DI SEGONZANO**. Assistono i testimoni noti, idonei e richiesti, geom. Fontana Lorenza, dipendente del Comune di Segonzano, sig. Benedetti Paolo, Comandante del Vigili del Fuoco Volontari di Segonzano e l'ing. Alessandro Lettieri, in veste di tecnico esterno. Si precisa che la commissione di che trattasi è stata nominata dalla Giunta Comunale giusta Deliberazione n. 199 di data 27.11.2019 dichiarata immediatamente eseguibile.

PREMESSO CHE

- con deliberazione della giunta comunale n. 192 dd. 14.11.2019 2015 si approvava l'avviso d'indagine immobiliare per l'acquisto di un immobile nel Comune di Segonzano in area artigianale da destinarsi al corpo volontario dei vigili del fuoco di Segonzano;
- con Avviso prot. n. 5417 dd. 15.11.2019, pubblicato all'albo telematico, il Comune di Segonzano esperiva un'indagine esplorativa del mercato per verificare la disponibilità, per l'eventuale acquisto, di un immobile già realizzato situato nel Comune di Segonzano ed in particolare nell'esistente area artigianale in loc. Gardin, da destinarsi al corpo dei vigili del fuoco volontari di Segonzano. Nell'avviso sono stati elencati tutti i requisiti essenziali e necessari per l'eventuale accettazione dell'offerta proposta;
- il termine per la presentazione delle offerte si stabiliva per le ore 12.00 del giorno 27 novembre 2019;

TUTTO CIÒ PREMESSO

Il Presidente della commissione geom. Tessadri Loris, nel dichiarare aperta la seduta accerta che è pervenuto entro i termini dell'avviso n. 1 (uno) plico chiuso e sigillato, riportante sull'esterno il nominativo del proponente e la dicitura: "PROPOSTA PER AVVISO DI INDAGINE IMMOBILIARE NEL COMUNE DI SEGONZANO PER IMMOBILE DA DESTINARSI AL CORPO DEI VIGILI DEL FUOCO VOLONTARI DI SEGONZANO", inviato da:

- ditta GOTTARDI COSTRUZIONI Srl di Segonzano (prot. n. 5678 del 27.11.2019 ore 11,24);

Il Presidente della commissione geom. Tessadri Loris, prosegue quindi nell'espletamento della seduta nel seguente modo, accertandosi che la proposta depositata rispetti e contenga le condizioni precisate nell'Avviso di indagine immobiliare prot. n. 5417 di data 15.11.2019 che si richiama integralmente.

Successivamente apre il plico chiuso e sigillato contenente la proposta presentata dalla ditta GOTTARDI COSTRUZIONI Srl di Segonzano verificando nel seguente ordine la documentazione in esso contenuta:

DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:

- **l'allegato A – persone giuridiche** risulta debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante signor Gottardi Daniele; si vuole precisare che al punto 1) dell'Allegato di che trattasi è previsto una dichiarazione attestante che i dati e le informazioni contenute nel certificato di iscrizione alla C.C.I.A.A.

risultano immutati; la copia del C.C.I.A.A. risulta però non essere presente nel plico e pertanto il presidente di gara dispone di scaricare immediatamente tale certificato dal sistema; il certificato camerale dell'impresa proponente GOTTARDI COSTRUZIONI S.R.L. risulta pertanto ora agli atti in quanto scaricato d'ufficio durante la seduta di gara;

- **la cauzione provvisoria** a garanzia dell'esatto adempimento delle obbligazioni conseguenti la presentazione della proposta di vendita, risulta presente; in merito la ditta proponente ha allegato l'avvenuta disposizione di bonifico sul conto corrente del Comune di Segonzano per la cifra corrispondente pari ad € 2.500,00. D'ufficio è stato altresì verificato l'effettivo incassato sul conto intestato al Comune.

DOCUMENTAZIONE TECNICA:

- **dichiarazione del legale rappresentante che l'edificio è corrispondente con quanto previsto dalle relative concessione ad edificare** (che sono state elencate) ed è in possesso del certificato di agibilità, **dichiarando altresì che lo stabile attualmente esistente è corrispondente ai progetti autorizzati e non è stato sottoposto a modifiche e/o varianti di destinazioni d'uso;**
- **relazione tecnico illustrativa contenente tutte le informazioni richieste nell'Avviso ed in particolare:**
 - **il rispetto dei 6 punti di cui al punto A) dell'Avviso** inerente i requisiti minimi essenziali ai quali si rimanda per elementi di maggior dettaglio;
 - **una descrizione ritenuta esaustiva ove si descrivono le caratteristiche tecnico/funzionali ed impiantistiche della struttura;** in merito si vogliono evidenziare i passaggi ritenuti fondamentali ed in particolare:
 - **Aspetti statici:** il fabbricato risulta in possesso del certificato di collaudo statico a firma dell'ing. Ermanno Fassan nell'anno 2005 regolarmente depositato presso l'Ufficio Cementi armati della P.A.T. E' altresì presente l'impegno da parte del proponente a realizzare entro i termini stabiliti nell'Avviso i lavori di adeguamento per garantire il rispetto della normativa antisismica dell'immobile che dovrà avere una classe d'uso IV ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 per strutture strategiche; in merito è stato allegato così come richiesto specifico progetto a firma di tecnico abilitato completo di relazione di calcolo delle strutture e computo metrico estimativo dei lavori; tale progetto che sarà poi oggetto di specifica valutazione nel presente verbale da parte della Commissione, prevede la messa in sicurezza dell'intero stabile ed in merito risulta firmato anche dai proprietari della limitrofa particella edificiale p.e.d 1129 C.C. Segonzano. I tempi di realizzazione dei lavori di adeguamento sono stati previsti in 60 giorni e pertanto assolutamente compatibili ed in linea con le tempistiche previste nell'Avviso.
 - **Aspetti Antincendio:** si dichiara che le strutture prefabbricate in Cemento Armato risultano classe R 90 mentre per quanto riguarda la copertura in legno R60.
 - **Impianti:** presenti elettrico, idrico sanitario e gas G.P.L. per riscaldamento con relative certificazioni di conformità. Per quanto riguarda la fornitura del gas è stata data evidenza che risulta presente un contratto con la società LIQUIGAS che ha posizionato un bombolone sulla p.ed. 1114 C.C. Segonzano di altra proprietà in forza di convenzione.
 - **Interferenze/passaggi su altre proprietà:** è stata allegata una planimetria schematica che evidenzia il passaggio di una serie di tubazioni a servizio dell'immobile proposto (gas, linea elettrica, telefono, fognatura ed acqua potabile) su altra proprietà ed in particolare sulla p.ed. 1129 C.C. Segonzano. Tale planimetria trova una specifica descrizione nella relazione ove Vi è l'impegno da parte del proponente di procedere all'intavolazione delle necessarie servitù prima dell'eventuale cessione dell'immobile al Comune.
 - **Progetto a firma di tecnico abilitato ing. Luca Gottardi,** sottoscritto da tutti i proprietari dello stabile, **inerente l'esecuzione dei lavori di adeguamento sismico per il cambio classe d'uso capannone in loc. Gardin sulle p.ed. 1128 e 1129 C.C. Segonzano** composto da:
 - TAVOLA ST01 PIANTA EDIFICIO E POSIZIONE CONTROVENTI;
 - TAVOLA ST02 PROSPETTI E SEZIONE EDIFICIO CON POSIZIONE CONTROVENTI;
 - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO STATICO;

- RELAZIONE DI CALCOLO;
- VERIFICA AL FUOCO STRUTTURE LIGNEE DELLA COPERTURA.

Il progetto di adeguamento sismico viene esaminato dalla Commissione nel suo insieme ravvisando che il medesimo prevede sommariamente a piano terra delle opere di controventature metalliche sulle pareti interne dell'intero edificio che non vanno ad inficiare il futuro utilizzo della struttura. Oltre a ciò sempre a piano terra sono previste a progetto delle piastre angolari di collegamento trave-pilastri, mentre a primo piano non è prevista alcuna opera; tali interventi dando lettura della relazione garantiscono l'ottenimento della classe d'uso IV ai sensi del D.M. 17 gennaio 2018 per strutture strategiche, così come richiesto dall'Amministrazione Comunale. L'ing. Lettieri membro della commissione ha dato quindi lettura della relazione di calcolo del progetto ravvisando la necessità di un paio di chiarimenti prettamente tecnici su quanto in essa contenuto, in particolare in merito al parametro assunto di 50 anni quale vita nominale della struttura per il calcolo dell'azione sismica e in riferimento ad un parametro derivante dal rapporto tra l'azione sismica massima sopportabile dalla struttura e massima che si utilizzerebbe nel progetto di una nuova costruzione. In merito è stato in sede di commissione immediatamente contattato il tecnico progettista ing. Luca Gottardi che ha fornito alla commissione le necessarie spiegazioni ritenute esaustive.

PROPOSTA ECONOMICA:

- **l'allegato C** – risulta debitamente compilato e sottoscritto dal legale rappresentante signor Gottardi Daniele in qualità di Legale Rappresentante dell'impresa proponente Gottardi Costruzioni S.R.L. L'immobile in p.ed. 1128 C.C. Segonzano è proposto in vendita ad € 630.000,00 (seicentotretamila/00) costi di adeguamento antisismico dell'intera struttura compresi, dichiarando altresì che l'immobile ai fini della compravendita è esente da IVA o non opera in regime di impresa. La proposta resta valida per 240 giorni dalla data di presentazione (intesa come data di scadenza del termine per la presentazione dell'offerta e quindi dal giorno 27.11.2019) ed è altresì completa del nominativo della persona abilitata a condurre l'eventuale trattativa non vincolante per il Comune di Segonzano nella persona del legale rappresentante dell'impresa proponente signor Gottardi Daniele.

A seguito della conclusione dell'esame della documentazione presentata, il Presidente di Gara ha disposto di procedere unitamente a tutta la commissione, ad un sopralluogo presso la struttura proposta identificata catastalmente dalla p.ed. 1128 C.C. Segonzano in area artigianale. Sul posto alla presenza di un rappresentante dell'impresa, sono state verificate a campione alcune misure e le principali caratteristiche dei materiali anche di finitura descritti nella relazione tecnica descrittiva depositata unitamente alla proposta di offerta, trovando in merito pieno riscontro. Si è data principale attenzione a quelli che sono i requisiti essenziali previsti nell'avviso e dichiarati dal proponente in sede di gara, dalle verifiche sul posto anche tali aspetti hanno avuto esito positivo.

Durante il sopralluogo sul posto, il Comandante dei Vigili del Fuoco di Segonzano signor Paolo Benedetti, componente della commissione di gara, ha dato una valutazione positiva dell'immobile ai fini dell'utilizzo della struttura quale Caserma dei Vigili del Fuoco Volontari di Segonzano.

Tutto quanto sopra premesso, il Presidente dichiara che la ditta GOTTARDI COSTRUZIONI Srl di Segonzano ha inviato e formulato entro i termini di cui all'Avviso prot. n. 5417 di data 15.11.2019, una proposta rispondente agli elementi richiesti e pertanto da ritenersi globalmente valida sotto il profilo tecnico ed amministrativo in quanto rispondente alle aspettative ed esigenze dell'Amministrazione Comunale. Si dà evidenza che d'ufficio si è altresì provveduto a recuperare la documentazione inerente l'immobile oggetto di proposta, verificando la rispondenza di quanto dichiarato in sede di presentazione dell'offerta ed in particolare in relazione ai titoli edilizi rilasciati, all'agibilità, al collaudo statico dell'edificio e delle dichiarazioni di conformità degli impianti, il tutto presente negli archivi dell'Amministrazione Comunale di Segonzano.

Dall'estratto tavolare dell'immobile identificato catastalmente dalla p.ed. 1129 C.C. Segonzano acquisito d'ufficio, è emerso l'iscrizione di un vincolo di destinazione ad uso artigianale per la durata di 20 anni, con decorrenza dal 29.10.2003 ai sensi dell'art. 29) della L.P. 13.12.1999 N. 6. a carico della p.ed. 1129.

Documentazione integrativa da richiedere prima dell'eventuale stipula del contratto preliminare:

1. Ricevuta dell'avvenuta presentazione da parte del proponente (Gottardi Costruzioni S.R.L.) alla Provincia Autonoma di Trento UMSE industria, sviluppo economico e ricerca della cancellazione del vincolo di destinazione ad uso artigianale per la durata di 20 anni, con decorrenza dal 29.10.2003 ai sensi dell'art. 29) della L.P. 13.12.1999 N. 6. a carico della p.ed. 1129.
2. Deve essere prodotta certificazione inerente le strutture in cemento armato dichiarate in classe R90.
3. Per il riscaldamento dell'immobile effettuato mediante gas g.p.l. con bombolone interrato insistente in altra proprietà, necessita che il proponente trasmetta la convenzione in essere con la società fornitrice del gas al Comune, sia per quanto concerne la fornitura del gas che per il mantenimento del bombole, nel caso di trasferimento della proprietà dell'immobile al Comune di Segonzano.

Il presente Verbale viene trasmesso alla Giunta Comunale per le opportune valutazioni, in particolare per quanto concerne la valutazione sotto il profilo economico.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale di seduta, che previa lettura e conferma, viene sottoscritto come in appresso.

La seduta termina alle ore 12.15.

IL PRESIDENTE
Geom. Loris Tessadri

I TESTIMONI
Geom. Lorenza Fontana

Ing. Alessadro Lettieri

Signor. Paolo Benedetti