

Comune di Galliciano nel Lazio

Città Metropolitana di Roma Capitale

Università Agraria di Galliciano nel Lazio

STUDIO DI FATTIBILITA' PER AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEI TERRENI DESTINATI A FERTIRRIGAZIONE E DEL CAPANNONE MULTIFUNZIONALE SITO IN LOC. COLLE VIGNE COMPRESIVO DEL FRANTOIO OLEARIO DI PROPRIETA' DELL'UNIVERSITA' AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO.....

RELAZIONE TECNICO-ECONOMICA

fg 10 part. 674- 675-308-360
fg 3 part. 2, 4, 6, 44 e 63

maggio 2021

ALLEGATO 2

IL PROPRIETARIO
Università Agraria di
Galliciano nel Lazio

IL TECNICO
arch. Mario Busca

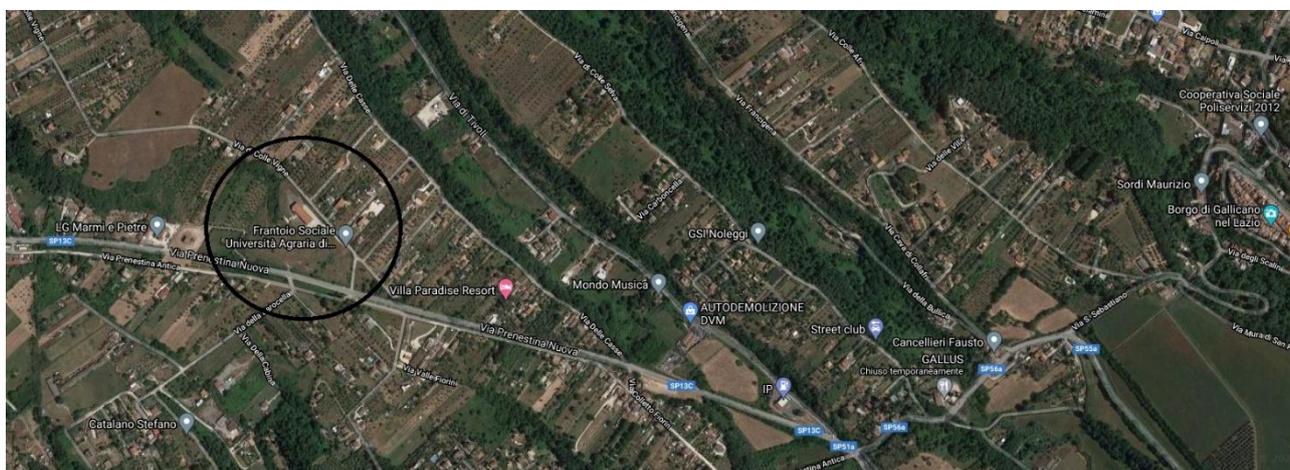
Arc. Mario Busca
Via Ciciliano, 8 - 00036 Palestrina (Rm) - telef. 06/9536237
e-mail : mario.busca@tiscali.it

PROGETTO DI FATTIBILITÀ TECNICO-ECONOMICA

PER L’AFFIDAMENTO IN REGIME DI CONCESSIONE DEI TERRENI DESTINATI A FERTIRRIGAZIONE E DEL CAPANNONE MULTIFUNZIONALE SITO IN LOC. COLLE VIGNE COMPRESIVO DEL FRANTOIO OLEARIO DI PROPRIETÀ DELL’UNIVERSITÀ AGRARIA DI GALLICANO NEL LAZIO CON LAVORI ACCESSORI DI RISTRUTTURAZIONE E RIQUALIFICAZIONE SECONDO I CRITERI DELL’OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA

PREMESSA

L’Università Agraria del Comune di Galliciano nel Lazio è proprietaria, di un ampio appezzamento di terreno dell’estensione di circa mq. 89.700 censito in catasto al fg. 3 ai mapp. 2, 4, 6, 44 e 63 nonché di un ulteriore terreno di circa mq. 40.800 sul quale insiste un “capannone agricolo multifunzionale” censito allo stesso fg. 10, al mappale 674, 675, 308 e 360, realizzato nell’anno 2005.



Tale capannone realizzato con una struttura di calcestruzzo armato, costituita da n. 20 pilastri perimetrali e copertura a tetto, sviluppa una superficie complessiva di mq. 825 di cui mq. 165 sono a porticato.



All'interno del capannone è installato un frantoio Rapanelli.



Al momento il capannone è concesso in uso con contratto in scadenza per la data del 31 07 2021.

A fronte di tale circostanza l'Università Agraria di Galliciano nel Lazio, avendo accertato un evidente stato di usura del capannone e dell'impianto oleario e non disponendo delle somme necessarie per fronteggiare le spese per l'esecuzione degli interventi manutentivi, con propria Deliberazione del Consiglio di Gestione n. ° 38 del 19/08/2020, ha convenuto di procedere all'esperimento di una nuova gara di concessione in uso dello stesso, per una durata di anni 10, da affidarsi mediante esperimento di gara pubblica secondo i criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

OBIETTIVI

Mediante la presente relazione si intende esplorare la fattibilità di conseguire attraverso il suddetto affidamento in concessione, oltre che l'incasso di un canone annuo anche la **manutenzione ordinaria e straordinaria del capannone e dell'impianto oleario** (frantoio) da eseguirsi a cura e spese del soggetto aggiudicatario. **I lavori di manutenzione indicati nella presente relazione di fattibilità costituiranno**, insieme ad ogni ulteriore proposta di miglioramento che il concorrente vorrà presentare di sua iniziativa in sede di gara, **oggetto dell'offerta Tecnico-quantitativa**.

Alle finalità, come sopra indicate, si aggiunge l'espresso desiderio dell'Università Agraria di poter promuovere attraverso l'uso del *capannone multifunzionale* l'obiettivo di **valorizzare la produzione agricola locale** mediante l'organizzazione di **manifestazioni fieristiche** a tema o di **seminari di formazione nell'imprenditoria agricola**, o, comunque, attraverso ogni possibile azione tesa alla **sensibilizzazione** di quanto può essere **connesso alla cultura agricola moderna e tradizionale**.

Acquistano, pertanto, rilievo nella prospettiva indicata dall'Università Agraria anche gli obiettivi di una promozione identitaria della comunità locale e lo stimolo per l'avvio di nuove attività imprenditoriali nel mondo agricolo **-soprattutto giovanile-** condivise o addirittura proposte dalla stessa base societaria e comunitaria.

Di tutte le attività che il concessionario intende svolgere ed in particolare per quanto concerne il servizio di molitura delle olive, esperito normalmente in circa 70 gg naturali e consecutivi all'interno del periodo

ottobre-dicembre, il concessionario dovrà **dare atto di conoscere l'opinione e la percezione che l'utenza ha dei servizi forniti**, misurandone il grado di soddisfazione mediante l'impiego di strumenti di indagine quali **questionari, indagini campionarie, interviste** ecc., da esperirsi nel corso dello svolgimento delle singole attività.

I risultati dell'indagine dovranno essere condivisi con l'Università Agraria di Gallicano per valutare eventuali correttivi sulla gestione dei servizi.

La concessione in uso del capannone comprende la possibilità, per il soggetto affidatario del servizio, di esperire tutte le attività compatibili con la struttura e con gli impianti ivi esistenti.

Sono in ogni caso escluse le attività puramente commerciali, salvo che non si tratti di attività fieristiche, mercati o attività temporanee di promozione di prodotti agricoli o comunque connessi alla produzione agricola propria che non potranno protrarsi per archi temporali superiori alle **8 settimane** (consecutive o anche frazionate, con un minimo di due settimane per volta, nell'arco dell'anno) **per ogni singola azienda**.

Per il conseguimento di tali finalità sarà necessario effettuare prestazioni gestionali, organizzative e complementari, in particolare dovrà prevedersi, da parte del concessionario, **un investimento iniziale** che contempra **l'esecuzione, entro i primi 24 mesi di gestione, delle opere di manutenzione indicate nel presente studio di fattibilità (e che costituiranno la base minima dei lavori da eseguire per l'ammissione alla gara) e comunque ogni altro intervento di implementazione e di miglioramento degli impianti che, a giudizio del soggetto partecipante, si ritenesse di dover proporre**.

AFFIDAMENTO

Oggetto dell'affidamento è la concessione in uso dei terreni come indicati premessa e del *capannone multifunzionale* e del **relativo frantoio** per il servizio di molitura delle olive.

L'affidamento sarà effettuato mediante il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** dove **verrà data prevalenza all'offerta tecnica rispetto a quella economica** ovvero a quella che più delle altre saprà coordinare e sintetizzare tecnicamente e qualitativamente, **fermo il rispetto ed il miglioramento sulle richieste tecniche ed economiche minime ed inderogabili poste a base di gara**, l'utilizzo del frantoio verso la base societaria e comunitaria nonché l'utilizzo del capannone multifunzionale verso la sensibilizzazione di un'identità comunitaria.

Ai fini dell'affidamento si valuteranno anche altri importanti aspetti quali, a titolo esemplificativo, il miglioramento del servizio di molitura e la riduzione dei costi verso la base societaria, la proposta di metodologie più consone all'espletamento delle varie attività, questioni ambientali, sociali, di igiene e sicurezza sul lavoro, rapporti con l'utenza.

Il concessionario dovrà assumere **a proprio integrale ed esclusivo carico ogni onere per il conseguimento delle necessarie autorizzazioni per l'esercizio dell'attività di gestione che si intendono attivare**, ivi compresa quella base di molitura delle olive, il quale dovrà altresì impegnarsi, fatte salve ulteriori precisazioni fornite nel bando di gara a:

- realizzare, a propria cura e spese, nel rispetto delle norme vigenti, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come indicati in sede di offerta, nonché ogni ulteriore intervento di miglioria comunque classificabile ai sensi del DPR 380/2001 e s.m.i, assumendosi ogni alea economica, finanziaria e giuridica;
- svolgere a proprio rischio, profitto e responsabilità, le attività economiche di cui al progetto di gestione presentato in sede di offerta, assumendosene ogni alea economica e finanziaria;
- osservare tutte le disposizioni relative alla tutela antinfortunistica e social e delle maestranze addette alle attività previste nella presente concessione;
- prestare disponibilità a tutte le iniziative di carattere turistico e culturale che l'Università Agraria di Gallicano, vorrà esercitare nei giorni d'uso di propria competenza come verranno determinati in sede di gara.

DESCRIZIONE DELLO STATO DEI LUOGHI E DEI LAVORI DA ESEGUIRSI

L'intero compendio da cedere in concessione è, come indicato in premessa, costituito da:

- appezzamento di terreno di circa mq. 89.700 distinto in catasto al fg. 3 ai mapp.li 2, 3, 4, 6, 44, e 63 da utilizzare per la coltivazione
- ;
- appezzamento di terreno dell'estensione di mq. 40.700 circa. Tale terreno, diviso da via di Colle Vigne in due parti di una di circa mq. 3500 ed una di circa mq. 37.200, è parte residua di un più vasto appezzamento di oltre mq. 50.000 occupato per circa un ettaro dalla sede della nuova strada Prenestina Nuova che corre oggi a valle del lotto in esame. Sul lotto di maggiore estensione, nella parte in alto, adiacente a via di colle Vigne, su una porzione di circa un ettaro, sostanzialmente pianeggiante, insiste il capannone multifunzionale, oggetto della concessione;
- capannone multifunzionale di mq. 825 dei quali mq. 165 a porticato, con marciapiede perimetrale (esclusa la parte perimetrale della porzione a porticato) e pavimentazione esterna per circa mq. 1250 in calcestruzzo fratazzato con elicottero nel lato sud e parte del lato est. Una restante porzione di area circostante, pari a circa mq. 1700 risulta pavimentata con una massciata di breccia. All'interno del capannone è funzionante un frantoio Rapanelli per la molitura delle olive.

L'uso del terreno deve essere articolato per una parte (in alto pianeggiante dell'estensione di circa un ettaro) a completo servizio del capannone mentre la restante parte potrà essere utilizzata per gli usi agricoli silvo-pastorali di pascolo o per colture particolari (ortofrutticole, uliveto, vigneto ecc) qualora proposte dal concessionario

A – RECINZIONE, CANCELLO E SUPERFICI ESTERNE

La recinzione costituita da paletti e rete è, oggi, piuttosto deteriorata ed in alcune parti completamente sommersa o distrutta dai rovi. Nella concessione dovrà prevedersi necessariamente il rifacimento della stessa con **paletti in legno e rete metallica** (previa acquisizione delle necessarie autorizzazioni) anche con paletti metallici infissi su cordolo in calcestruzzo o su muratura. La realizzazione della recinzione va annoverata tra le opere necessarie, costituenti il **minimo posto a base di gara**, e ciò almeno per la **parte pianeggiante a ridosso del capannone ml. 500 circa** (il cui esatto perimetro verrà proposto in sede di gara nel progetto esecutivo da redigersi a cura dell'offerente). Rientra tra gli interventi minimi posti a base di gara **la posa in opera di un cancello in sostituzione dell'attuale sbarra**.

La **strada di accesso** da via Colle Vigne al piazzale cementato di **per circa mq. 340** va pavimentata con uno **strato di usura di conglomerato bituminoso dello spessore di cm. 5**. Va inoltre consolidata la massciata con stesa di pietrisco, per una superficie di mq. 515 circa ed uno spessore di cm. 5, sui lati nord ed ovest del capannone.

Nelle aree esterne dovranno, altresì, essere rimosse tutte le strutture ed i materiali non pertinenti con l'uso del compendio immobiliare posto in concessione.

B - CAPANNONE

Il capannone realizzato, come già accennato, con una struttura in calcestruzzo armato si presenta, dal punto di vista statico, in buone condizioni. Ha un'altezza media di ml 6,10 (h. 6,50 all'intradosso del colmo del tetto e ml. 5,20 alla quota d'imposta della trave inclinata del tetto (c.d. travi a cappuccina).

Presenta invece evidenti segni di degrado, sui quali non è opportuno indugiare, in alcuni elementi quali ad esempio le **porte metalliche**, che andranno **riverniciate con prodotti antiruggine e risanate per le parti in cui il metallo si presenta completamente ammalorato**.



Dovranno, inoltre, essere assolutamente ripristinati, **sempre come richiesta di lavori minimi posti a base di gara, i discendenti mancanti o rotti**, dovranno essere verificate le **canaline di gronda con sostituzione di quelle ammalorate o bucate, ripristino del cordolo sotto le finestre per le parti ammalorate in cui sono scoperti i ferri o sono in procinto di scoprirsi**. Va altresì eseguito, almeno due volte nell'arco della durata della concessione la protezione della parete est del manufatto con impermeabilizzante trasparente a solvente.

B1 - CAPANNONE /TETTOIA ESTERNA

La Tettoia esterna posta sul lato sud in corrispondenza della porta di uscita della zona lavorazione del frantoio presenta notevoli condizioni di degrado nella parte relativa alla copertura e va assolutamente ripristinata con la sostituzione dei pannelli di copertura e ripristino grondaia e discendenti.

La presenza e la corretta funzionalità della tettoia sono piuttosto importanti in quanto da essa si opera con il gruppo elettrogeno che fornisce l'energia necessaria al funzionamento dell'impianto oleario ed all'alloggiamento del sistema elettrico ad esso connesso.



C - IMPIANTO ELETTRICO

L'impianto elettrico, nell'ambito del manufatto in esame e per via della presenza del frantoio per la molitura delle olive, assume una valenza specifica rilevante, di gran lunga superiore rispetto a quella ordinaria di un magazzino deposito.

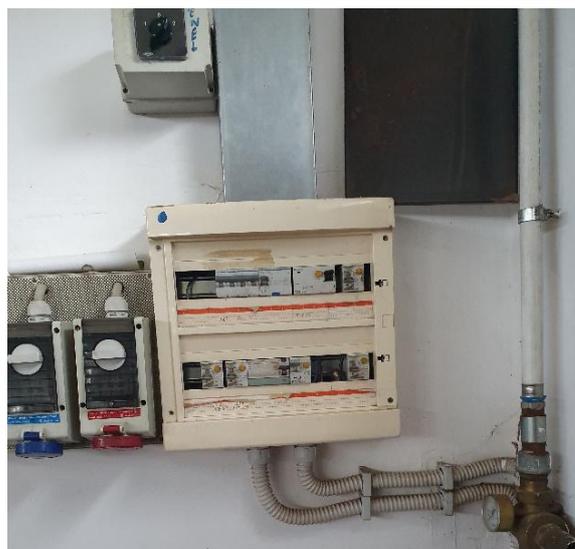
L'attuale sistema è stato realizzato ed è funzionale per la fornitura di KW 10 di corrente alternata a 400V proveniente dalla rete Enel. A tale sistema se ne affianca, in parallelo, uno relativo alla sola parte del frantoio che gestisce una potenza di 100 KW ed oltre, sempre a 400 V, proveniente da un generatore elettrico (che viene preso in fitto ed utilizzato per la sola stagione della molitura).

Sebbene munito di idonea certificazione si ritiene che l'impianto, ai fini di una maggiore funzionalità, ma anche di una sempre auspicata maggiore sicurezza, debba subire alcune significative modifiche che, indicate in appresso, costituiscono intervento minimo posto a base di gara.

INTERVENTO C1 - Il tratto di impianto che va dalla presa dell'energia nel punto di fornitura ENEL e che attraversa Via di colle vigne con un salto in quota usufruendo di un palo della linea telefonica e che da qui scende a terra, verso il punto in cui fornisce energia elettrica al quadro di servizio del pozzo per poi proseguire verso il capannone, deve essere regolarizzato prevedendo innanzitutto un **passaggio in un cavidotto da 80mm in trincea fino al punto 1** (vedi foto laterale) **dove una piccola cabina in muratura** (che dovrà sostituire l'attuale struttura in legno, inidonea e completamente deteriorata) **dovrà ospitare due quadri elettrici**, uno per il pozzo ed uno di alimentazione dell'impianto interno.



INTERVENTO C2 - Il punto di ingresso dell'energia elettrica al capannone avviene all'angolo nord-ovest tra la porta carrabile di accesso dal porticato e quella pedonale dove c'è il primo QE interno. A monte di questo quadro elettrico vi è attualmente uno **scambiatore di energia Enel/Gruppo** che **va eliminato** (e spostato) mentre il quadro va modificato in modo che possa servire il QE generale (posto a ridosso del QE Rapanelli completamente dedicato al frantoio), l'impianto di illuminazione interna (da sezionare in modo che possa riguardare sia tutte le lampade del capannone che almeno tre lampade dedicate all'area frantoio), il quadro elettrico del box uffici/bagni.



INTERVENTO C3 – Questo terzo intervento è relativo al QE generale che va cablato in modo che venga articolato in due sezioni una dedicata al successivo QE Rapanelli ed una dedicata ai servizi del capannone. La sezione del quadro dedicata a Rapanelli dovrà **contenere lo scambiatore attualmente posto sopra il quadro elettrico d'ingresso** tra l'energia di rete e quella fornita dal gruppo durante i giorni di esercizio del frantoio e soprattutto dovrà gestire le azioni di questo stesso gruppo.



INTERVENTO C4 – In questo quarto intervento sull’impianto elettrico consisterà nella sostituzione delle attuali lampade a scarica di gas con lampade a Led, determinando un consistente abbassamento dell’assorbimento che consentirà di agganciare dalle dorsali dell’impianto di illuminazione interna anche l’impianto di illuminazione esterna che dovrà prevedere in complesso 12 fari da 150 W sempre a Led. Importante in questa sistemazione è anche il ripristino e potenziamento dell’illuminazione del porticato dove avviene la lavatura e sfogliatura delle olive, da potenziare con ulteriori 2 fari a luce di inondazione.

D - FRANTOIO OLEARIO

Per quanto concerne l’impianto di molitura delle olive si considerano interventi di conformità normativa da porre a base di appalto, a titolo esemplificativo e non esaustivo tutte le seguenti verifiche, alle quali in caso di necessità dovranno seguire le necessarie azioni di riparazione:

- verifica di presenza di eventuali residui di sansa all’interno del tamburo;
- verifica delle cinghie del decanter;
- verifica livello olio al riduttore del decanter;
- verifica della canna del decanter;
- verifica della griglia del frangitore;
- verifica dello statore della pompa mono;
- verifica degli statori delle pompe dell’acqua e dell’olio;
- verifica delle guarnizioni del separatore;
- verifica dei cuscinetti ed eventuale sostituzione di quelli sospetti di rottura;
- verifica degli impianti di messa a terra e degli impianti di protezione contro le scariche atmosferiche;
- verifica dei segnalatori acustici e visivi del moto di retromarcia del muletto.

In particolare in ordine alla situazione del frantoio che dovrà certamente prevedere lo svolgimento delle verifiche sopra indicate (come azioni ordinarie di inizio e di fine stagione), si dovranno eseguire i seguenti interventi

INTERVENTO D1 - Nei separatori verticali (2): sostituzione parti, smontaggio e lavaggio, equilibratura del tamburo e sabbatura;

INTERVENTO D2 - Nel decanter (1): revisione con sostituzione ricambi, rigenerazione coclea, rettifica e verniciatura.

INTERVENTO D3 - Statori (10): sostituzione.

Potrebbe infine risultare opportuna, sebbene non venga considerata tra gli interventi ed azioni poste come base minima di interventi, l'aggiornamento del software.

DETERMINAZIONE ECONOMICA DEI LAVORI E DEL VALORE MINIMO DELL'APPALTO

Il Valore minimo dell'appalto è stimato in complessivi € 200.370, di cui € 120.000 di canone, € 73.370 al netto di IVA per lavori di manutenzione (capannone e impianti, compreso frantoio) come appresso determinati ed € 7.000 per spese tecniche:

Canone			Totale	Valore di gara
	10 anni	€ 12.000/anno	€ 120.000	
				€ 120.000
Lavori capannone e terreno				
Recinzione paletti in legno e rete	500 ml	18 €/ml	€ 9.000	
Recinzione paletti su cordolo in muratura (prossimità cancello)	20 ml	75 €/ml	€ 1.500	
Fornitura e posa in opera di cancello			€ 4.000	
Stesa strato d'usura conglomerato bituminoso (binderino) per uno spessore di cm. 5	340 mq	10,50 €/mq	€ 3.570	
stesa di massetto in calcestruzzo armato con rete e lisciato superiormente	515 mq	14 €/mq	€ 7.210	
Ripristino pietrisco spazio lato sud	15 mc	60 €/mc	€ 900	
Applicazione di pittura antiruggine alle porte metalliche compresa preparazione e sverniciatura	130 mq	11 €/mq	€ 1.430	
Ripristino cornicione e riposizionamento discendenti mancanti	a corpo		€ 500	
Verniciatura parete est con materiale trasparente idrorepellente	60 mq	9 €/mq	€ 540	
Rimessa in pristino della tettoia	40 mq	50 €/mq	€ 2.000	
Costo della sicurezza lavori edili			€ 2.120	
				€ 32.770
Impianto elettrico				
Intervento C1	a corpo		€ 1.500	
Intervento C2	a corpo		€ 500	
Intervento C3	a corpo		€ 900	
Intervento C4	a corpo		€ 1.700	
				€ 4.600
Frantoio				
Interventi di inizio stagione e di messa a riposo fine stagione	10	1.800 €/uno	€ 18.000	
Interventi separatori verticali D1			€ 9.500	
Interventi decanter D2			€ 6.500	
Interventi statori D3			€ 2.000	
				€ 36.000
Spese tecniche			€ 7.000	€ 7.000
Totale				€ 200.370

VALUTAZIONE ECONOMICA DELLA CONCESSIONE

In riferimento alle caratteristiche dimensionali e soprattutto della pregiata ubicazione del capannone multifunzionale, nonché di una cospicua disponibilità di aree circostanti e comunque di tutti i terreni ammontanti complessivamente a circa 130.000 mq e volendo concentrare tutte le valutazioni sull'unico valore di possibile canone del capannone e delle attrezzature ivi esistenti si ritiene congruo un valore di locazione, pari ad € 2,3 mq/mese.

Tale valore deve considerarsi medio tra quello oscillante tra € 1,7 mq/mese fino a quello di € 2,7 mq/mese che il mercato può offrire per beni analoghi, sebbene una vera e propria analogia non sia agevolmente individuabile nel mercato locale.

Il valore così come individuato deve essere applicato alla superficie chiusa, mentre per la porzione a porticato questo stesso valore può essere ridotto al 40%.

Alla luce di quanto indicato può individuarsi un canone annuo minimo inderogabile determinato come segue:

- capannone chiuso mq. 660 x € 2,3 mq/mese = 1.518 €/mese
- porticato mq. 165 x 2,3 €/mq x 0,40 = 151,80 €/mese
- canone mensile complessivo € 151,80 + € 1.518 = **€ 1.669,80.**

A fronte del canone mensile come sopra individuato si ha un canone annuo di € 20.037,6 che per i dieci anni di concessione d'uso determina il valore complessivo arrotondato pari a **€ 200.370** che viene posto a base di gara.

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITÀ DELLA CONTROPARTITA CONSEGUIBILE DA PARTE DEL CONCESSIONARIO MEDIANTE L'ATTIVITÀ D'IMPRESA

Al fine di verificare la correttezza del valore economico posto a base dell'appalto occorre analizzare se le attività espletabili siano in grado di coprire i costi d'impresa per l'acquisizione della concessione di cui al presente appalto.

È evidente che in questa ottica i valori da prendere in considerazione sono gli incassi che possono derivare dall'attività di molitura e dall'uso del capannone a scopi fieristici o assimilabili o comunque indicati in sede di gara che vanno confrontati con le spese.

I dati posti a base di valutazione derivano da una stima desunta da esperienza e da indagine di mercato e nelle loro linee essenziali, comunque improntate ad evidenti criteri di prudenza, possono così sintetizzarsi: Molitura: q.li 6.000 corrispondenti al potenziale di molitura del frantoio misurato per 8 ore lavorative al giorno e per circa 60/70 giorni lavorativi consecutivi.

Gli eventi rappresentano una vera ipotesi e, comunque, sono stati valutati poco più di un per mese e cioè in n.° 15 eventi con resa di € 1000 ad evento.

Le spese sono state considerate in modo funzionale alle attività ipotizzate, mentre il canone fisso da versare pari a quello di € 12.000 /anno è quello minimo richiesto così come il rateo di ammortamento delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che debbono essere sostenute dal concessionario, sono state valutate sulla base di lavori e spese tecniche ammontanti complessivamente ad € 80.370. Il rateo mensile relativo a detto importo, pari ad € 840, è stato valutato sulla base di un prestito a tasso fisso pari a circa il 5%, da restituire nei dieci anni di durata della concessione.

Il monte orari lavorativi è stato stimato con la presenza di due addetti per circa 60/70 giorni impegnati per circa 8 ore/giorno e circa 200 ore complessive per gli eventi e così per un totale di 1300 ore complessive.

L'insieme dei valori così come indicati possono essere tutti riassunti nella tabella in appresso riportata:

A - ENTRATE			
Attività	Valore unitario	Quantità stimata	Valore finale
Molitura	13 €/q.le	6.000 q.li	€ 78.000,00
Eventi fieristici e simili	€ 1.000/evento	15 eventi	€ 15.000,00
Totale A			€ 93.000,00
B - COSTI A DETRARRE			
Canone mensile da versare	1.000,00 €/mese	12 mesi	€ 12.000,00
Ammortamento investimenti lavori su importo posto a base di gara	840 €/mese	12 mesi	€ 10.080,00
Costo personale	1.300/h	24 €/h	€ 31.200,00
Utenze			€ 6.000,00
Fitto generatore e Acquisto gasolio			€ 14.000,00
sicurezza		3%	€ 2.000,00
Spese generali			€ 1.500,00
imprevisti		2%	€ 1.220,00
Sommano complessivi			€ 78.000,00
Restano utile impresa (A-B)			€ 15.000,00

L'utile dell'impresa stimato in € 15.000 rappresenta un valore superiore al 19% dell'investimento annuo stimato, come riportato in tabella in € 78.000

Alla luce di quanto sopra esposto il valore di contropartita per il concessionario deve ritenersi congruo ed allineato con un ordinario rendimento dell'attività d'impresa

PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'obiettivo, come sopra illustrato, dovrà essere raggiunto a spese e rischio del Concessionario, mediante la progettazione (definitiva ed esecutiva) e realizzazione degli interventi che verranno indicati nell'Offerta, nel rispetto del Cronoprogramma dei lavori presentato dallo stesso Concessionario e che comunque non potrà protrarsi oltre i 24 mesi.

Gli interventi proposti, comprensivi di quelli sinteticamente indicati nel presente elaborato, devono essere finalizzati alla razionalizzazione ed all'ottimizzazione dell'utilizzo del capannone multifunzionale e del servizio di molitura delle olive.

Il Concessionario dovrà garantire che procederà con la progettazione esecutiva, e che il collaudo funzionale degli interventi dovrà avvenire nel rispetto delle regole e dei criteri di cui al Codice dei Contratti Pubblici e della relativa regolamentazione di attuazione. In ogni caso, troveranno piena applicazione le condizioni indicate nel Contratto Attuativo di Concessione.

Inoltre, tutte le fasi di sopralluoghi, progettazione, esecuzione e collaudo degli Interventi dovranno tenere in considerazione gli elementi normativi per consentire, ove tecnicamente possibile, anche l'utilizzo totale, parziale o alternato, in regime di completa sicurezza e igiene per gli utenti, tenendo indenne l'Ente da qualsiasi danno o molestia provocata dallo svolgimento degli Interventi, ivi inclusa la manutenzione.

In particolare, si richiede sin d'ora che copia del progetto esecutivo venga consegnato dal Concessionario all'Ente in n. 3 copie cartacee, delle quali n. 1 copia firmata in originale, e n. 1 copia su supporto informatico (i files dovranno essere forniti sia in formato editabile che in pdf).

L'Aggiudicatario dovrà redigere, con cadenza biennale, l'aggiornamento dei lavori che sono stati eseguiti nell'impianto di molitura delle olive. L'aggiornamento dovrà essere prodotto su supporto informatico, sia in formato editabile che in pdf, e dovrà riguardare l'elenco di consistenza degli impianti nel loro complesso con indicazione degli aggiornamenti e delle modifiche apportate durante tutto il periodo

INDICAZIONI PER IL DISCIPLINARE DI GARA

L'aggiudicazione avverrà con il criterio **dell'offerta economicamente più vantaggiosa** individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 95 del d.lgs. n. 50/2016, sulla base dei criteri e sotto criteri di valutazione e relativi pesi e sotto pesi di seguito indicati e nel rispetto dei Criteri Ambientali Minimi in materia di "Illuminazione Pubblica" adottati dal Ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare con D.M. 27/09/2017 e 28/03/2018. Si ritiene di proporre,

Ai fini dell'espletamento della gara si ritiene, altresì, che la Commissione Giudicatrice proceda alla valutazione delle offerte sulla base degli elementi di valutazione in appresso proposti

N	CRITERI DI VALUTAZIONE	PESO PONDERALE PUNTI	SUB-CRITERI
1	<p>Importo a base di gara € 12.000 annui.</p> <p>Verranno attribuiti 20 punti al concorrente che offrirà la percentuale di aumento più alta, mentre alle restanti offerte saranno attribuiti punteggi proporzionalmente inferiori, secondo la seguente formula.</p> $V_n = (P_n / P_{max}) \times 20$ <p>Dove: V_n = punteggio assegnato all'n-esimo concorrente; P_n = offerta del concorrente n-esimo; P_{max} = offerta massima;</p> <p>In caso di risultato decimale, si procede all'arrotondamento alla seconda cifra decimale per difetto.</p> <p><i>Il concorrente dovrà formulare la propria offerta economica, indicando l'importo offerto, riferito all'importo annuo da corrispondere all'Università Agraria.</i></p>	20	
2	<p>Esperienza nella gestione di impianti oleari in termini temporali.</p> <p><i>Il concorrente dovrà indicare gli anni di gestione di impianti oleari. Verranno attribuiti n. 1 punto per ogni anno di gestione sino ad un massimo di punti 5 (cinque).</i></p>	5	
3	<p>Numero di giornate garantite all'Università Agraria per l'utilizzo gratuito per attività varie e istituzionali, oltre il minimo stabilito in 5 gg.</p> <p><i>Verranno attribuiti n. 0,5 punti per ogni giornata sino ad un massimo di punti 2 (due).</i></p>	2	
4	<p>Riduzione del prezzo di molitura a favore degli utenti dell'Università Agraria, oltre il minimo stabilito del 10%.</p>		

	<i>Verranno attribuiti n. 1 punti per ogni punto percentuale sino ad un massimo di punti 3 (tre).</i>	3	
5	<p>Piano economico-finanziario, che documenti la sostenibilità economico finanziaria della gestione decennale dell'intera struttura</p> <p><i>Verranno attribuiti n. 10 punti in base alla congruità ed affidabilità dal punto di vista economico finanziario</i></p>	15	
6	<p>Piano degli investimenti</p> <p>La gestione potrà eseguire a sua cura e spese ogni intervento di adeguamento, ristrutturazione, miglioria o adattamento che riterrà utile alle proprie esigenze previo consenso dell'Ente, escludendo qualsiasi compenso per miglioramenti ed addizioni apportate che rimarranno di proprietà dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio in relazione alla corretta manutenzione della struttura e sistemazione e manutenzione delle aree esterne.</p> <p>Allo stesso modo, potrà altresì, a proprie spese, migliorare e implementare le attrezzature dell'impianto oleario utili alla migliore funzionalità dell'impianto stesso, senza nulla pretendere a titolo di rimborso.</p> <p><i>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 4 facciate (2 pagine) per ogni sub criterio, all'interno del quale potranno anche essere presenti immagini, schemi e quanto altro possa essere ritenuto utile al fine di una corretta e completa comprensione.</i></p>	15	<p>Sub criteri</p> <p>Migliorie alla struttura esistente sia interne che esterne: max punti 7</p> <p>Migliorie agli spazi esterni: max punti 3</p> <p>Migliorie agli impianti oleari: max punti 5</p>
7*	<p>Piano di gestione</p> <p>Elaborazione di un Piano di gestione, con esplicitazione della metodologia di gestione, compatibile con il normale uso degli impianti e secondo le indicazioni /condizioni del capitolato speciale. Il piano di gestione dovrà obbligatoriamente sviluppare i seguenti punti:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Descrizione dell'organizzazione d'impresa destinata al capannone oggetto della concessione; 2) Sintesi dell'idea imprenditoriale; 3) Modalità di organizzazione dell'impresa e di gestione del frantoio. 4) Programma prestazioni aggiuntive riferito all'intero periodo di gestione, indicante le iniziative e attività che il concorrente intende intraprendere all'interno del Capannone e dell'intera area messa a disposizione. <p><i>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 20</i></p>	30	

	<i>facciate (10 pagine), all'interno del quale potranno anche essere presenti immagini, schemi e quanto altro possa essere ritenuto utile al fine di una corretta e completa comprensione.</i>		
8	<p>Piano occupazionale</p> <p>Al fine di favorire i livelli occupazionali legati allo svolgimento delle attività connesse alla gestione del capannone oggetto di concessione, è valutato l'impiego, per almeno i primi 5 anni di concessione, del personale operaio.</p> <p><i>Saranno attribuiti 2 punti ogni 100 giornate complessive annue di impegno ad utilizzare il suddetto personale. Il concessionario è obbligato ad utilizzare tali maestranze per almeno 100 giornate lavoro complessive annue.</i></p>	10	

* È opportuno ribadire ancora che nel redigere la proposta di utilizzo del Capannone e dell'area adiacente il concorrente dovrà tenere conto della sua destinazione produttiva/agricola e della sua funzione socio/economica a favore degli utenti e dei cittadini gallicanesi.

Verranno privilegiati i progetti che contribuiranno a valorizzare l'intero complesso e potranno costituire un volano per lo sviluppo economico e turistico del territorio.

Gallicano nel Lazio li 17 maggio 2021

IL Tecnico