



**CONSORZIO
I CASTELLI
DELLA
SAPIENZA**

Comuni di: Artena, Cave,
Galliciano nel Lazio, Genazzano, Labico,
Marcellina, Olevano Romano,
Palombara Sabina D.S.S. RMG5, Poli,
Sant'Angelo Romano D.S.S. RM 5.4
Serrone, Subiaco

Tel 06 9591300
Fax 06 88970252
cuc@castellidellasapienza.it
cuc@pec.castellidellasapienza.it

Oggetto: Gara telematica per l'affidamento in regime di concessione dei terreni destinati a fertirrigazione e del capannone multifunzionale sito in Loc. Colle Vigne comprensivo del frantoio oleario di proprietà dell'Università Agraria di Galliciano nel Lazio con lavori accessori di ristrutturazione e riqualificazione secondo i criteri dell'offerta economicamente più vantaggiosa

Verbale di gara n. 2
Seduta riservata del 16/09/2021

L'anno duemilaventuno, il giorno sedici del mese di settembre, con inizio alle ore 10:30 sul portale telematico di e-procurement, presso la sede del "Consorzio I Castelli della Sapienza", sita nel comune di Valmontone (RM) in Piazza Umberto Pillozzi n. 9, si è riunita la Commissione Giudicatrice nominata con Determina n.39 del 16/09/2021 del Responsabile della C.U.C. così composta:

- Presidente: Arch. Enrico Bonuccelli
- Componente: Dott. Maurizio Sabatini
- Componente e Segretario verbalizzante: Ing. Tiziano Schiavella

Prima di procedere alla valutazione della documentazione tecnica, il Presidente della commissione evidenzia:

- che la valutazione della documentazione tecnica comporta un'attribuzione di punteggio fino ad un massimo di 80 (ottanta) punti tecnici, come previsto nel Bando-Disciplinare di gara;
- che per il solo operatore economico concorrente, qualora non abbia conseguito un punteggio tecnico pari e superiore alla soglia minima di sbarramento dei 40 (quaranta) punti stabilita nel Bando-Disciplinare di gara, non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Si evidenzia che nelle tabelle seguenti, viene riportato per il solo operatore economico concorrente il punteggio attribuito a seguito della valutazione effettuata dalla Commissione in considerazione degli elementi di valutazione e relativi criteri stabiliti nei documenti di gara.

Pertanto, si riportano di seguito i punteggi attribuiti per ogni elemento di valutazione:

CRITERIO 1	ESPERIENZA NELLA GESTIONE DI IMPIANTI OLEARI IN TERMINI TEMPORALI
Sub - Criterio	1.1 Il concorrente dovrà indicare gli anni di gestione di impianti oleari.
Punteggio massimo Pmax:	5 Verranno attribuiti n. 1 punto per ogni anno di gestione sino ad un massimo di punti 5 (cinque).

	VALUTAZIONE QUANTITATIVA			Punteggio Assegnato
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3	
IMPRESA CONCORRENTE				
n.1 – Coopera S.c.s.				1,00

CRITERIO 2	NUMERO DI GIORNATE GARANTITE ALL'UNIVERSITÀ AGRARIA PER L'UTILIZZO GRATUITO PER ATTIVITÀ VARIE E ISTITUZIONALI, OLTRE IL MINIMO STABILITO IN 5 GIORNI			
Sub – Criterio	2.1 Numero di giornate garantite all'università agraria per l'utilizzo gratuito per attività varie e istituzionali, oltre il minimo stabilito in 5 giorni			
Punteggio massimo Pmax:	2 (Verranno attribuiti n. 0,5 punti per ogni giornata sino ad un massimo di punti 2 (due).			
	VALUTAZIONE QUANTITATIVA			Punteggio Assegnato
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3	
IMPRESA CONCORRENTE				
n.1 - Coopera S.c.s.				2,00

CRITERIO 3	RIDUZIONE DEL PREZZO DI MOLITURA A FAVORE DEGLI UTENTI DELL'UNIVERSITÀ AGRARIA, OLTRE IL MINIMO STABILITO DEL 10%.			
Sub - Criterio	3.1 Riduzione del prezzo di molitura a favore degli utenti dell'università agraria, oltre il minimo stabilito del 10%			

Tano

Punteggio massimo Pmax:	3 (Verranno attribuiti n. 1 punti per ogni punto percentuale sino ad un massimo di punti 3 (tre).			
	VALUTAZIONE QUANTITATIVA			Punteggio Assegnato
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3	
IMPRESA CONCORRENTE				
n.1 - Coopera S.c.s.				0,00

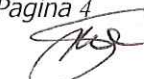
CRITERIO 4	PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO, CHE DOCUMENTI LA SOSTENIBILITÀ ECONOMICO FINANZIARIA DELLA GESTIONE DECENNALE DELL'INTERA STRUTTURA				
Sub - Criterio	4.1 Piano economico-finanziario, che documenti la sostenibilità economico finanziaria della gestione decennale dell'intera struttura				
Punteggio massimo Pmax:	15 (Verranno attribuiti n.15 punti in base alla congruità ed affidabilità dal punto di vista economico e finanziario)				
	VALUTAZIONE QUALITATIVA			Media dei coefficienti Cmedio	Punteggio Assegnato Cmedio xPmax
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3		
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s.	0,6	0,6	0,6	0,6	9,00

CRITERIO 5	PIANO DEGLI INVESTIMENTI				
Sub - Criterio	<p>5.1 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. 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>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 4 facciate (2 pagine) all'interno della relazione tecnica di complessive 30 (trenta facciate),</p>				

	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.				
Punteggio massimo Pmax:	15 (Migliorie alla struttura esistente sia interne che esterne: max punti 7 Migliorie agli spazi esterni: max punti 3 Migliorie agli impianti oleari: max punti 5)				
	VALUTAZIONE QUALITATIVA			Media dei coefficienti Cmedio	Punteggio Assegnato Cmedio xPmax
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3		
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s.	0,6	0,6	0,6	0,6	9

CRITERIO 6	PIANO DI GESTIONE				
Sub - Criterio	<p>6.1 A 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> <p>1) Descrizione dell'organizzazione d'impresa destinata al capannone oggetto della concessione;</p> <p>2) Sintesi dell'idea imprenditoriale;</p> <p>3) Modalità di organizzazione dell'impresa e gestione del frantoio.</p> <p>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> <p>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 20 facciate (10 pagine), all'interno della relazione tecnica di complessive 30 (trenta facciate), 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Verranno privilegiati i progetti che contribuiranno a valorizzare l'intero complesso e potranno costituire un volano per lo sviluppo economico e turistico del territorio</u></p>				
Punteggio massimo Pmax:	30 (Organizzazione d'impresa destinata al frantoio: Max punti 10)				
	VALUTAZIONE QUALITATIVA			Media dei coefficienti Cmedio	Punteggio Assegnato Cmedio xPmax
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3		
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s	0,6	0,6	0,6	0,6	6,00

Anno 2011

CRITERIO 6	PIANO DI GESTIONE				
Sub - Criterio	<p>6.1 B 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> <p>1) Descrizione dell'organizzazione d'impresa destinata al capannone oggetto della concessione;</p> <p>2) Sintesi dell'idea imprenditoriale;</p> <p>3) Modalità di organizzazione dell'impresa e digestione del frantoio.</p> <p>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> <p>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 20 facciate (10 pagine), all'interno della relazione tecnica di complessive 30 (trenta facciate), 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Verranno privilegiati i progetti che contribuiranno a valorizzare l'intero complesso e potranno costituire un volano per lo sviluppo economico e turistico del territorio</u></p>				
Punteggio massimo Pmax:	30 (Numero occupati residenti a Gallicano nel Lazio: fino a punti 5)				
	VALUTAZIONE QUALITATIVA				
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3	Media dei coefficienti Cmedio	Punteggio Assegnato Cmedio xPmax
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s	0,6	0,6	0,6	0,6	3,00

CRITERIO 6	PIANO DI GESTIONE				
Sub - Criterio	<p>6.1 C 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> <p>1) Descrizione dell'organizzazione d'impresa destinata al capannone oggetto della concessione;</p> <p>2) Sintesi dell'idea imprenditoriale;</p> <p>3) Modalità di organizzazione dell'impresa e digestione del frantoio.</p> <p>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> <p>Il concorrente dovrà esplicitare la propria offerta tecnica attraverso un progetto descrittivo contenuto in massimo 20 facciate (10 pagine), all'interno della relazione tecnica di complessive 30 (trenta facciate), 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.</p> <p><u>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.</u></p> <p><u>Verranno privilegiati i progetti che contribuiranno a valorizzare l'intero complesso e potranno costituire un volano per lo sviluppo economico e turistico del territorio</u></p>				

Punteggio massimo Pmax:	30 (Programma prestazioni aggiuntive: Max punti 15)				
	VALUTAZIONE QUALITATIVA			Media dei coefficienti Cmedio	Punteggio Assegnato Cmedio xPmax
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3		
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s	0,6	0,6	0,6	0,6	9

CRITERIO 7	PIANO OCCUPAZIONALE				
Sub - Criterio	7.1 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.				
Punteggio massimo Pmax:	10 (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)				
	VALUTAZIONE QUANTITATIVA				Punteggio Assegnato
	Commissario 1	Commissario 2	Commissario 3		
IMPRESA CONCORRENTE					
n.1 - Coopera S.c.s					6

Nella seguente tabella viene riportato il riepilogo e il punteggio ottenuto dal concorrente:



	Cr iter io 1	Cr iter io 2	Cr iter io 3	Cr iter io 4	Cr iter io 5	Cr iter io 6	Cr iter io 7	Totale Puntegg io Assegn ato	Soglia di sbarrame nto 40 punti	Concorren te escluso
IMPRESA CONCORRENTE										
n.1 - Coopera S.c.s	1,00	2,00	0,00	9,00	9,00	18,00	6,00	45,00	>	NO

F.ume Jukka

[Handwritten signature]

In base a quanto previsto da Bando - Disciplinare di gara, la Commissione Giudicatrice dà atto che il solo operatore economico ha conseguito un punteggio tecnico superiore alla soglia minima di sbarramento dei 40 punti, e pertanto, è ammesso alla successiva fase di gara.

I lavori della Commissione giudicatrice in seduta riservata vengono chiusi alle 11:30 previa redazione, lettura e sottoscrizione del presente verbale:

- Presidente: Arch. Enrico Bonuccelli 
- Componente: Dott. Maurizio Sabatini 
- Componente e Segretario verbalizzante: Ing. Tiziano Schiavella 