

VALUTAZIONI TECNICHE AFFERENTI LA CONCLUSIONE DEL PROCEDIMENTO ATTO ALL'ACQUISTO DELL'IMMOBILE DA DESTINARE A SEDE DELLE AGENZIE AGRICOLE NEL COMUNE DI NUORO

PREMESSA

Con note dell'Agenzia del 4 aprile c.a. è stato richiesto alle Società partecipanti un miglioramento, sia economico che progettuale, delle proposte pervenute all'Amministrazione relativamente al Procedimento di cui trattasi. Questa Commissione, al fine di identificare l'immobile maggiormente rispondente alle esigenze dell'Agenzia, ritiene di procedere secondo i seguenti criteri e modalità valutative:

- 1) Esigenze relative agli spazi ufficio: numero e caratteristiche;
- 2) Costo complessivo che l'Agenzia dovrà sostenere per l'acquisto;
- 3) Spese di gestione ed organizzazione degli spazi interni;
- 4) Potenza dell'impianto fotovoltaico e conseguente risparmio energetico ottenibile.

VALUTAZIONE DELLE PROPOSTE

L'esame di ogni singola proposta, effettuato secondo i criteri esposti nel paragrafo precedente, è evidentemente basato sulle valutazioni effettuate da questa Commissione nel corso dell'intero procedimento.

SOCIETA' BESAN S.R.L.

La proposta riguarda un numero totale di 51 uffici. Peraltro, la conformazione architettonica del fabbricato ed il posizionamento dei due corpi scala a rampa unica, influiscono negativamente sulla abitabilità interna di un numero considerevole di ambienti ufficio. L'ultimo piano è per metà sottotetto, con altezze tali da non permettere l'abitabilità dei vani afferenti. Si specifica che al primo e secondo piano mancano i necessari vani accessori a servizio degli uffici.

Il costo complessivo che l'Agenzia dovrà sostenere per l'acquisto dell'immobile, pari ad € 5.321.666,67 più IVA, è ottenuto dalla somma tra il prezzo offerto dalla Società, pari a € 4.680.000,00 ed il canone di locazione, attualmente sostenuto dalle Agenzie, dovuto fino alla consegna dell'immobile (mesi 22 dichiarati dalla Società).

L'edificio è sviluppato verticalmente in cinque livelli di cui uno interrato destinato ad autorimessa. Questa distribuzione implica necessariamente un maggiore utilizzo degli impianti ascensore, con ricadute negative rispetto ai costi di manutenzione ed esercizio degli impianti medesimi.

La Società offre un impianto fotovoltaico che consente la produzione di 51 Kwp, mediante l'utilizzo di tutta la superficie di copertura.

Tra i punti di forza della proposta si evidenzia che l'edificio è completamente indipendente e, pertanto, privo di parti e spazi condominiali e consente una buona disponibilità di autorimessa interna.

SOCIETA' CICO S.R.L.

La Società propone 61 ambienti ufficio, 5 dei quali ubicati nel piano mansarda che, ai sensi delle vigenti normative urbanistiche non possiede i requisiti necessari per l'abitabilità (altezza media inferiore a cm 270). Pertanto gli uffici connotabili come tali sono 56.

I servizi igienici in linea con le richieste dell'Agenzia sono soltanto al piano terra; negli altri piani è presente un unico gruppo di servizi igienici in luogo dei due previsti dall'Avviso.

Il costo complessivo necessario per l'acquisto dell'immobile, pari ad € 5.402.666,67 più l'IVA, è ottenuto dalla somma tra il prezzo offerto dalla Società, pari ad € 4.936.000,00 ed il canone di locazione, attualmente sostenuto dalle Agenzie, dovuto fino alla consegna dell'immobile (mesi 16 dichiarati dalla Società).

L'edificio è sviluppato verticalmente in sette livelli di cui uno interrato adibito ad autorimessa.

Come già affermato per la Società precedentemente esaminata, anche in questo caso avremo un cospicuo utilizzo dell'impianto ascensore con conseguenti ricadute negative rispetto ai costi di manutenzione ed esercizio degli impianti medesimi.

L'impianto fotovoltaico a servizio dell'edificio consente una produzione di 56,7 Kwp.

Si precisa che l'edificio presenta alcune zone di servitù condominiali che però non compromettono il godimento in maniera esclusiva degli spazi afferenti gli uffici.

SOCIETA' EXCELSIA S.R.L.

La proposta della Società riguarda un numero totale di 61 uffici, quasi tutti aventi superficie superiore ai 18 mq. Il costo complessivo che l'Agenzia dovrà sostenere per l'acquisizione dell'immobile, pari ad € 5.165.000,00 + IVA, è ottenuto dalla somma tra il prezzo offerto dalla Società, pari ad € 4.990.000,00 ed il canone di locazione, attualmente sostenuto dalle Agenzie, dovuto fino alla consegna dell'immobile (mesi 6 dichiarati dalla Società).

L'edificio è sviluppato su tre livelli di cui due ad ufficio e uno interrato destinato ad autorimessa ed archivio non corrente.

La Società offre un impianto fotovoltaico che consente una produzione di 80 Kwp.

Si precisa che l'edificio presenta alcune zone di servitù condominiali che però non compromettono il godimento esclusivo degli spazi afferenti gli uffici.

La Società, nel prezzo proposto, offre 4.000 mc edificabili pari a circa 1.200 mq a completa disposizione dell'Agenzia.

La presenza di quattro corpi scala nei vertici dell'edificio costituisce una garanzia per l'eventuale evacuazione in emergenza dei locali ufficio.

Laore

Agenzia regionale
per lo sviluppo in agricoltura



REGIONE
AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

CONFRONTO TABELLARE DELLE PROPOSTE

	REQUISITO RICHIESTO	REQUISITO OFFERTO		
		BESAN SRL	CICO SRL	EXCELSIA SRL
SUPERFICIE LOCALI UFFICIO	MQ 1066	MQ 941,45	MQ 986,99	MQ 1217,81
NUMERO TOTALE DEI VANI UFFICIO	61	51	56	61
NUMERO DI PIANI UFFICIO		4	5	2
NUMERO DEI VANI SCALA		2	2	4
SUPERFICIE AUTORIMESSA	MIN. MQ 200	MQ 893,70	MQ 561,00	MQ 312,41
SUPERFICIE PARCHEGGIO NELL'AREA DI PERTINENZA		MQ 1716,60	MQ 350,00	MQ 911,73
POTENZA IMPIANTO FOTOVOLTAICO	MIN. 40 KWP	KWP 51,00	KWP 56,70	KWP 80,00
CLASSE ENERGETICA DELL'EDIFICIO		A	A	A
TEMPI DI CONSEGNA (MESI)		22	16	6
PREZZO OFFERTO (IVA ESCLUSA)		€ 4.680.000,00	€ 4.936.000,00	€ 4.990.000,00
COSTO COMPLESSIVO (IVA ESCLUSA)		€ 5.321.666,67	€ 5.402.666,67	€ 5.165.000,00

Laore Sardegna

via Caprera 8 09123 Cagliari
tel. 070 6026 - fax 070 6026 2222
C.F e P.I. 03122560927
www.sardegnaagricoltura.it
laoresardegna@rsat.rupa.it

Dipartimento degli affari generali e della contabilità

Servizio infrastrutture e patrimonio
via Caprera n. 8, 09123 Cagliari
tel. 070 6026 2034, fax 070 6026 2120

Laore

Agenzia regionale
per lo sviluppo in agricoltura



REGIONE
AUTONOMA
DELLA SARDEGNA

CONCLUSIONI

L'esame e la comparazione delle proposte pervenute all'Agenzia, relativamente all'acquisto di un immobile da destinare a sede degli uffici delle Agenzie agricole nel Comune di Nuoro, evidenzia quale soluzione più idonea quella proposta dalla Società Excelsia s.r.l..

Infatti, per quanto sopra evidenziato e riassunto nella tabella, questa è l'unica che presenta un numero di uffici uguale alle previsioni dell'Avviso di ricerca a suo tempo emanato.

Peraltro, i ridotti tempi di consegna assicurati dalla Società, consentendo un risparmio sul canone di locazione attualmente sostenuto dalle Agenzie, permettono nel complesso un minor costo finale di acquisto.

Cagliari, 7 maggio 2012

La Commissione

Laore Sardegna

via Caprera 8 09123 Cagliari
tel. 070 6026 - fax 070 6026 2222
C.F e P.I. 03122560927
www.sardegnaagricoltura.it
laoresardegna@rsat.rupa.it

Dipartimento degli affari generali e della contabilità

Servizio infrastrutture e patrimonio
via Caprera n. 8, 09123 Cagliari
tel. 070 6026 2034, fax 070 6026 2120