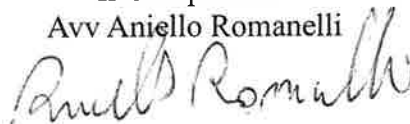


c.a Responsabile Finanziario
dott Carlo Spano

Oggetto: : Trasmissione n.2 verbali da parte della Commissione di valutazione dell'indagine di mercato immobiliare per l'acquisto ovvero la locazione di immobili nel territorio comunale di Salerno da destinare a sede territoriale degli Uffici dell'Ambito Distrettuale Sele dell'Ente Idrico Campano.

In qualità di componente della Commissione presieduta dall'ing Francesco Petrosino si trasmettono i verbali debitamente firmati relativi agli esiti dell'indagine di mercato immobiliare per l'acquisto o locazione di immobili da destinare ad ufficio per la sede del Distretto Sele dell'Ente Idrico Campano al fine di consentire il prosieguo dei successivi adempimenti.

Il Componente
Avv Aniello Romanelli



VERBALE N.1

COMMISSIONE DI VALUTAZIONE DELL'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO OVVERO LA LOCAZIONE DI IMMOBILE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALERNO DA DESTINARE A SEDE TERRITORIALE DEGLI UFFICI DELL'AMBITO DISTRETTUALE SELE DELL'ENTE IDRICO CAMPANO.

Il giorno 1 del mese di luglio alle ore 10.00 presso la sede dell'Ambito Distrettuale Sele si è riunita la Commissione di valutazione nominata con determinazione del Direttore Generale n.375 del 18/06/2025.

Sono presenti:

- Ing. Francesco Petrosino – Presidente
- Ing. Giuseppina Ventre – Componente
- Avv. Aniello Romanelli – Componente
- Dott. Francesco Gatto - Verbalizzante

Il Presidente rappresenta che in data 24/06/2025, giusto verbale di consegna, ha ricevuto dal Dirigente del Settore Contabile, dott. Carlo Spano, n.04 plichi di manifestazioni di interesse acquisite ai prot nn. 13605 del 05/06/2025, 14398 del 15/06/2025 (consegnata in data 13/06/2025, ore 12:26), 14399 del 15/06/2025 (consegnata in data 13/06/2025, ore 12:26), e 14400 del 15/06/2025 del 15/06/2025 (consegnata in data 13/06/2025, ore 12:26). Tali plichi vengono messi a disposizione della Commissione per le operazioni consequenziali.

La commissione procede quindi alla verifica preliminare del rispetto dei tempi per la presentazione delle offerte che risulta essere in regola per tutte le istanze pervenute.

Si procede successivamente all'apertura delle buste.

BUSTA n.1

Mittente: SMARTWORLD srl

Offerta : Vendita

Prezzo: € 410.000,00 +iva

Destinazione uso : cat. D8

Piano Terzo

Stabile di tre piani in Via San Leonardo trav. Sabato Visco 6/a

Riportato in catasto del Comune di Salerno al foglio 44 Particella n.379 sub 19

Superficie netta 200mq

Attualmente l'immobile non presenta requisiti funzionali richiesti, ma il proponente si impegna ad eseguire i necessari interventi entro la fine di Ottobre 2025.



BUSTA n.2

Mittente: SMARTWORLD srl

Offerta : Locazione

Prezzo: € 2500,00/mese +iva

Destinazione uso : cat. D8

Piano Terzo

Stabile di tre piani in Via San Leonardo trav. Sabato Visco 6/a

Riportato in catasto del Comune di Salerno al foglio 44 Particella n.379 sub 19

Superficie netta 200mq

Attualmente l'immobile non presenta requisiti funzionali richiesti, ma il proponente si impegna ad eseguire i necessari interventi entro la fine di Ottobre 2025.

BUSTA n.3

Mittente: SMARTWORLD srl

Offerta : Rent to buy

Prezzo Vendita: € 410.000 +iva

Prezzo Locazione : € 2500,00/mese +iva

Destinazione uso : cat. D8

Piano Terzo

Stabile di tre piani in Via San Leonardo trav. Sabato Visco 6/a

Riportato in catasto del Comune di Salerno al foglio 44 Particella n.379 sub 19

Superficie netta 200mq

Attualmente l'immobile non presenta requisiti funzionali richiesti, ma il proponente si impegna ad eseguire i necessari interventi entro la fine di Ottobre 2025.

La Commissione ritiene, ad una sommaria analisi delle caratteristiche funzionali dell'immobile, che lo stesso presenti criticità rispetto alle superfici di aereazione ed illuminanti delle aree interne che richiederanno interventi sostanziali su facciate e prospetti. Criticità che l'offerente si è impegnato a rimuovere entro il 30/10/2025.

Si procede successivamente all'apertura della busta n.4

BUSTA n.4

Mittente: Technidro srl

Offerta : Locazione

Prezzo: € 2200,00/mese

Offerta Rent to Buy:

Valore Acquisto : € 580.000,00 e Locazione : 2200,00/mese

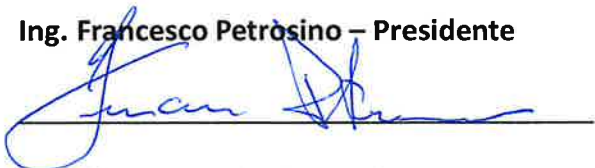


Destinazione uso : cat. A10
Piano Terzo
Superficie netta 268mq
Indirizzo : Via Visco 24/c , Salerno

DICHIARAZIONI PRESENTI:
Conformità climatizzazione anno 2017
Impianto Elettrico 2017
Certificazione Agibilità anno 2020
APE: Classe B
Bagni: n.3

Dopo una analisi preliminare , la Commissione si aggiorna a data da stabilirsi per condurre la definitiva valutazione delle offerte anche previa visione diretta degli immobili offerti.
La seduta si chiude alle ore 12.30

Ing. Francesco Petrosino – Presidente



Ing. Giuseppina Ventre - Componente



Avv. Aniello Romanelli - Componente



Dott. Francesco Gatto - Segretario verbalizzante



VERBALE N.2

COMMISSIONE DI VALUTAZIONE DELL'INDAGINE DI MERCATO IMMOBILIARE PER L'ACQUISTO OVVERO LA LOCAZIONE DI IMMOBILE NEL TERRITORIO COMUNALE DI SALERNO DA DESTINARE A SEDE TERRITORIALE DEGLI UFFICI DELL'AMBITO DISTRETTUALE SELE DELL'ENTE IDRICO CAMPANO.

Il giorno 14 del mese di luglio alle ore 10.00 presso la sede dell'Ambito Distrettuale Sele si è riunita la Commissione di valutazione nominata con determinazione del Direttore Generale n.375 del 18/06/2025.

Sono presenti:

- Ing. Francesco Petrosino – Presidente
- Ing. Giuseppina Ventre – Componente
- Avv. Aniello Romanelli – Componente
- Dott. Francesco Gatto - Verbalizzante

In data 08/07/2025, la Commissione, al fine di acquisire una visione completa dello stato di fatto degli immobili proposti dalle due società, ha proceduto ad un sopralluogo per visionare entrambe le soluzioni immobiliari proposte e dettagliatamente descritte nel verbale precedente.

Al fine di procedere con la valutazione, la Commissione procede ad esaminare i "criteri di selezione ed elementi preferenziali di scelta," di cui all'art.4 dell'Avviso pubblico, che di seguito si riportano sinteticamente:

Criteri di selezione ed elementi preferenziali di scelta

- l'acquisto ovvero la locazione "rent to buy";
- la capacità di ospitare immediatamente gli uffici ubicati nella sede del Distretto Sele;
- la minore distanza rispetto all'attuale sede del Distretto Sele dell'Ente Idrico Campano (Viale G. Verdi 23 "Parco Arbostella" – Salerno);
- la convenienza economica (rapporto €/mq relativo alla zona di ubicazione);
- la superficie utile per la allocazione delle postazioni di lavoro nella misura determinata e nel rispetto degli standards normativi;
- l'immobile unico e in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con minore superficie di spazi condominiali;
- la qualità generale dell'immobile, prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi;
- la classe di efficienza energetica;
- l'ubicazione in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico.





SOLUZIONE N.1

OFFERENTE: SMARTWORLD srl

Acquisto ovvero la locazione “rent to buy”

SI

Capacità di ospitare immediatamente gli uffici ubicati nella sede del Distretto Sele

L'immobile al momento si presenta allo stato “grezzo”, privo di tramezzature interne di divisione degli ambienti e degli impianti (idrico, condizionamento, elettrico, dati, etc). Necessita di lavori per l'aumento delle superfici vetrate. Il proprietario si è impegnato ad eseguire tutti i lavori necessari con la possibilità di personalizzazione sulla scorta delle esigenze dell'Ente con costi a carico dell'offerente e in tempi assicurati al 30 ottobre 2025.

Minore distanza rispetto all'attuale sede del Distretto Sele dell'Ente Idrico Campano (Viale G. Verdi 23 “Parco Arbostella” – Salerno)

L'immobile dista 1,0 km dall'attuale sede (calcolo effettuato con Google Maps)

Convenienza economica (rapporto €/mq relativo alla zona di ubicazione)

€ 2050,00 mq

Superficie utile per la allocazione delle postazioni di lavoro nella misura determinata e nel rispetto degli standards normativi;

Mq 200 estendibili fino a 400mq

Immobile unico e in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con minore superficie di spazi condominiali;

porzione di unità complessa che si sviluppa su tre piani di cui il primo assegnato ad attività di sanitaria di clinica privata, mentre il piano interessato è condiviso con uno studio di progettazione privato in fase di allestimento.

Qualità generale dell'immobile, prestigio, stato d'uso, tipologia finestre ed infissi;

Il fabbricato si presenta complessivamente in ottimo stato sia sulle facciate esterne che nelle aree condominiali interne. Lo stato d'uso dell'immobile offerto non è valutabile perché allo stato “grezzo” e sarà oggetto di ristrutturazione integrale da parte della proprietà per adeguare le caratteristiche funzionali ad ufficio pubblico. Il fabbricato è caratteristico della città Salerno già sede pluriennale di vendita ed esposizione di mobili.

Classe di efficienza energetica;

la Classe energetica verrà dichiarata al termine dei prossimi lavori di ristrutturazione

Ubicazione in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico.

L'immobile presenta parcheggio pertinenziale con accesso dedicato nonché diverse aree pubbliche nelle immediate vicinanze dedicate a parcheggio.



SOLUZIONE N.2

OFFERENTE : TECHNOIDRO SRL

Acquisto ovvero la locazione “rent to buy”

SI

Capacità di ospitare immediatamente gli uffici ubicati nella sede del Distretto Sele

L’immobile al momento è completo di impianti, arredi e tutto quanto necessario per ospitare gli uffici. Occorre unicamente effettuare modifiche non sostanziali necessarie per una migliore fruizione degli spazi mediante la realizzazione di tramezzature o pannelli divisorii.

Minore distanza rispetto all’attuale sede del Distretto Sele dell’Ente Idrico Campano (Viale G. Verdi 23 “Parco Arbostella” – Salerno)

L’immobile dista 800 mt dall’attuale sede (calcolo effettuato con Google Maps)

Convenienza economica (rapporto €/mq relativo alla zona di ubicazione)

€ 2164,17 mq

Superficie utile per la allocazione delle postazioni di lavoro nella misura determinata e nel rispetto degli standards normativi;

Mq 268

Immobile unico e in fabbricato cielo terra o, se porzione di unità complessa, dotata di ingressi ed impianti autonomi e con minore superficie di spazi condominiali;

Porzione di unità complessa che si sviluppa su tre piani occupata prevalentemente da uffici privati.

Qualità generale dell’immobile, prestigio, stato d’uso, tipologia finestre ed infissi;

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato sulle facciate esterne, mentre le aree condominiali interne (atrio, scale) necessitano di interventi di tinteggiatura. Lo stato d’uso dell’immobile è ottimo con finestre e infissi di buona qualità.

Classe di efficienza energetica;

Classe B

Ubicazione in una zona servita da aree e spazi di parcheggio pubblico e/o privato ad uso pubblico.

L’immobile presenta parcheggio pertinenziale con accesso dedicato nonché diverse aree pubbliche nelle immediate vicinanze dedicate a parcheggio.

La Commissione, dopo ampia discussione ed un’attenta analisi delle caratteristiche funzionali ed economiche sopra descritte, ritiene che la soluzione n.1 offerta dalla società “SMARTWORLD srl” risulti migliore non solo perché economicamente più vantaggiosa ma anche perché maggiormente idonea ad ospitare gli Uffici della sede distrettuale di Salerno dell’EIC in ragione della possibilità di caratterizzare gli ambienti secondo le esigenze specifiche dell’Ente.





Alle ore 12,00 si chiude il presente verbale e si dispone la trasmissione al Dirigente dott. Carlo Spano ed al Direttore Generale dei verbali, per consentire tutti gli atti consequenziali (valutazione peritale dell'immobile, sottoscrizione contratto, etc)
Del che è verbale, letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Francesco Petrosino – Presidente



Ing. Giuseppina Ventre - Componente



Avv. Aniello Romanelli - Componente



Dott. Francesco Gatto - Segretario verbalizzante





