

REV 0 – TS CAMPUS

Criteria di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nella procedura aperta di individuazione del concessione della gestione del Trieste Campus (centro sportivo) di Via Locchi n. 25 di Trieste

| | N. | Elementi ex co. 5 art. 183 D.Lgs. 50/2016 | Criteria motivazionali di valutazione | Punteggio max | Modalità di attribuzione dei coefficienti e dei punteggi | |
|---------------------------------------|----|---|---|---------------|--|--|
| PUNTEGGI PER GLI ELEMENTI QUALITATIVI | 1 | QUALITA' DEL PROGETTO DEFINITIVO | L'offerente deve presentare in gara il Progetto Definitivo. In sede di raccolta dei pareri degli Uffici Comunali competenti sono state espresse alcune prescrizioni funzionali all'approvazione del progetto. La commissione valuterà il pregio tecnico delle migliori al progetto volte ad adeguare il progetto ai predetti pareri e prescrizioni contenute nella documentazione complementare di gara. Oltre al pregio intrinseco delle soluzioni proposte, sarà valutata l'aderenza delle varianti progettuali proposte ai pareri e prescrizioni. | 20 | | |
| | 2 | CONTENUTO DELLA BOZZA DI CONVEZIONE | L'offerente dovrà presentare una matrice dei rischi migliorativa, fermo l'assetto di trasferimento del rischio operativo al concessionario a base di gara che non potrà essere ridotto. La Commissione valuterà qualità, completezza ed accuratezza della matrice dei rischi con riferimento a: 1) stima della probabilità di avveramento dell'evento rischioso (espressa in %); 2) stima dell'impatto economico e/o temporale di ciascun rischio; 3) grado di definizione e efficacia degli strumenti e delle modalità di mitigazione dei rischi trasferiti al concessionario; | 10 | I coefficienti espressi da ciascun commissario su ciascuno dei criteri di valutazione ed i relativi punteggi saranno calcolati secondo quanto previsto dal par. V lett. a) della Linea guida ANAC n. 2 "Offerta economicamente più vantaggiosa": "...a) l'attribuzione discrezionale di un coefficiente (da moltiplicare poi per il punteggio massimo attribuibile in relazione al criterio), variabile tra zero e uno, da parte di ciascun commissario di gara; Ciascun commissario attribuisce un punteggio a ciascuna offerta. Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti, viene attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti...". I coefficienti saranno ricavati mediante correlazione tra i livelli qualitativi rilevati e i corrispondenti punteggi definiti nella allegata tabella di correlazione. | |
| | 3 | | Monitoraggio del concessionario di cui alla Linea Guida ANAC n.9: salvo il contenuto minimo del monitoraggio consistente nella messa a disposizione dei dati necessari alla alimentazione della BDAP e altre piattaforme di monitoraggio, saranno valutate la qualità e l'efficacia degli strumenti, delle modalità e dei KPI di monitoraggio dinamico periodico proposti: - per la verifica della permanenza nel tempo dell'equilibrio economico-finanziario del PEF come elemento di effettivo trasferimento del rischio operativo al concessionario; - per la verifica della permanenza nel tempo dei livelli prestazionali (SLA) definiti nel Documento "Caratteristiche del Servizio e della Gestione" e rappresentati dagli indicatori (KPI) proposti dall'offerente; | 10 | | |
| | 4 | CARATTERISTICHE DEL SERVIZIO E DELLA GESTIONE | Proposta di soluzione gestionale, non onerosa per il Comune concedente, atta a garantire la disponibilità dello standard urbanistico obbligatorio di 14 posti auto a servizio dell'utenza nelle adiacenze del Campus; | 15 | | |
| | 5 | | Riduzione % della durata complessiva della concessione (valore base 31 anni); | 15 | | All'offerente che offrirà la riduzione percentuale del tempo di durata della concessione più elevata sarà attribuito il massimo del punteggio, a tutti gli altri offerenti saranno attribuiti punteggi decrescenti proporzionali alla riduzione % offerta secondo legge lineare. L'offerta deve essere espressa in anni interi |
| | | | | SUB TOT | | 70 |
| | | | | | | |
| PUNTEGGI PER GLI ELEMENTI ECONOMICI | 6 | VALORE DEL PIANO ECONOMICO FINANZIARIO (PEF) | Riduzione % della quota in contanti del contributo pubblico (valore base massimo € 385.000 IVA % compresa); | 20 | All'offerente che offrirà il ribasso percentuale più elevato rispetto al contributo massimo sarà attribuito il massimo del punteggio, a tutti gli altri offerenti punteggi decrescenti proporzionali al prezzo offerto secondo legge lineare; | |
| | 7 | | Aumento del valore del diritto di superficie a tempo determinato posto a base di gara (€ 46.025,51 oltre IVA 22%) concesso per tutta la durata della concessione; | 10 | All'offerente che offrirà il maggior aumento del valore del diritto di superficie a base di gara sarà attribuito il massimo del punteggio, a tutti gli altri offerenti saranno attribuiti punteggi decrescenti proporzionali all'aumento di valore di investimento offerto secondo legge lineare; | |
| | | | SUB TOT | 30 | | |
| | | | TOT | 100 | | |

| <p>Condizionario per la costruzione e</p> | |
|---|---|
| <p>Modalità di espressione dell'offerta</p> | |
| <p><i>RELAZIONE n.1: Le varianti progettuali dovranno essere contenute in una relazione di lunghezza massima di 10 facciate formato A4 per la parte testuale e 5 facciate A3 per elaborati grafici.</i></p> | <p>RELAZIONI IN OFFERTA TECNICA</p> |
| <p><i>RELAZIONE n.2: Gli offerenti dovranno presentare una matrice dei rischi da essi sviluppata a partire dalla bozza messa a base di gara; Il testo proposto dall'aggiudicatario diverrà parte integrante della convenzione che sarà stipulata con il concessionario;</i></p> | |
| <p><i>RELAZIONE n.3: Gli offerenti dovranno presentare una relazione illustrativa di lunghezza massima pari a 2 facciate formato A4; Il testo proposto dall'aggiudicatario diverrà parte integrante della convenzione che sarà stipulata con il concessionario;</i></p> | |
| <p><i>RELAZIONE n.4: Gli offerenti dovranno presentare una relazione di lunghezza massima pari a 2 facciate formato A4; Il testo proposto dall'aggiudicatario diverrà parte integrante della convenzione che sarà stipulata con il concessionario;</i></p> | |
| <p><i>Gli offerenti dovranno esprimere sulla scheda di offerta economico-temporale predisposta dalla SA il numero di anni di riduzione della concessione offerti.</i></p> | <p>DATI IN OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE e PEF</p> |
| <p><i>Gli offerenti dovranno esprimere sulla scheda di offerta economica predisposta dalla SA l'ammontare del contributo in contanti richiesto (IVA 10% compresa), calcolando il relativo ribasso %;</i></p> | |
| <p><i>Gli offerenti dovranno esprimere sulla scheda di offerta economica predisposta dalla SA il nuovo ammontare del diritto di superficie, calcolando il relativo rialzo %;</i></p> | |



**Criteri di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa
nella procedura didel Comune di Trieste.**

TABELLA DI CORRELAZIONE

Descrittori di definizione dei livelli qualitativi attesi e di correlazione agli stessi di determinati punteggi.

Ciascun commissario valuta la specifica qualità relativa allo specifico criterio rilevata in ciascuna offerta secondo i livelli qualitativi attesi rappresentati nella seguente SCALA DI CORRELAZIONE:

| Giudizio | <u>Criterio di giudizio della proposta /del miglioramento. Descrittori di definizione dei livelli qualitativi attesi e di correlazione agli stessi di determinati punteggi. Elementi di motivazione sintetica.</u> | Coefficiente |
|---------------------|---|---------------------|
| Eccellente | <i>Proposta più che completa e di elevatissimo valore migliorativo, contenente elementi di pregio unici e innovativi;</i> | 0,9 – 1 |
| Ottimo | <i>Proposta completa, con elementi di rilevante pregio e di ottimo valore migliorativo;</i> | 0,7 – 0,8 |
| Discreto/Buono | <i>Proposta completa e di miglioramento sensibile ed apprezzabile, di pregio da discreto a buono;</i> | 0,5 – 0,6 |
| Modesto | <i>Proposta appena completa, di miglioramento percepibile ma di modesto pregio;</i> | 0,3 – 0,4 |
| Insufficiente | <i>Proposta incompleta, di miglioramento appena percepibile e non sufficiente</i> | 0,1 – 0,2 |
| Assente/irrelevante | <i>Proposta non ritenuta migliorativa</i> | |

RIALZO DIRITTO SUPERFICIE

| | | simulazione rialzo % | | | 10 | |
|-----------------------|-------------|----------------------|-----------------|-----------------|--------------|--------|
| | | base | offerta | Rialzo % | riparametraz | punti |
| miglior offert | Offerente 1 | € 9.157.000,00 | € 25.000.000,00 | 173,015% | 1,000 | 10,000 |
| | Offerente 2 | € 9.157.000,00 | € 24.000.000,00 | 162,095% | 0,937 | 9,369 |
| | Offerente 3 | € 9.157.000,00 | € 20.000.000,00 | 118,412% | 0,684 | 6,844 |
| | Offerente 4 | € 9.157.000,00 | € 18.314.000,00 | 100,000% | 0,578 | 5,780 |
| | Offerente 5 | € 9.157.001,00 | € 16.000.000,00 | 74,730% | 0,432 | 4,319 |
| | Offerente 6 | € 9.157.002,00 | € 12.000.000,00 | 31,047% | 0,179 | 1,794 |
| | Offerente 7 | € 9.157.003,00 | € 9.157.000,00 | 0,000% | 0,000 | 0,000 |

RIBASSO CONTRIBUTO

| | simulazione rialzo % | | | 12 | |
|-----------------------------------|----------------------|----------------|----------------|--------------------|--------|
| | base | offerta | Ribasso % | riparametraz punti | |
| Offerente 1 | € 5.500.000,00 | € 5.500.000,00 | | | |
| Offerente 2 | € 5.500.000,00 | € 5.450.000,00 | 0,909% | 0,018 | 0,218 |
| Offerente 3 | € 5.500.000,00 | € 5.400.000,00 | 1,818% | 0,036 | 0,436 |
| Offerente 4 | € 5.500.000,00 | € 5.350.000,00 | 2,727% | 0,055 | 0,655 |
| Offerente 5 | € 5.500.000,00 | € 5.300.000,00 | 3,636% | 0,073 | 0,873 |
| Offerente 6 | € 5.500.000,00 | € 3.500.000,00 | 36,364% | 0,727 | 8,727 |
| miglior offert Offerente 7 | € 5.500.000,00 | € 2.750.000,00 | 50,000% | 1,000 | 12,000 |

RIBASSO DURATA CONCESSIONE

| | simulazione rialzo % | | | 5 | | |
|-----------------------------------|----------------------|-------------------|-----------|--------------------|-------|-------------------------|
| | base | offerta ribasso % | risultato | riparametraz punti | | risultato (arrot unita) |
| miglior offert Offerente 1 | 130 | 50,00% | 65,000 | 1,000 | 5,000 | 65 |
| Offerente 2 | 130 | 10,00% | 117,000 | 0,200 | 1,000 | 117 |
| Offerente 3 | 130 | 5,00% | 123,500 | 0,100 | 0,500 | 124 |
| Offerente 4 | 130 | 4,00% | 124,800 | 0,080 | 0,400 | 125 |
| Offerente 5 | 130 | 3,00% | 126,100 | 0,060 | 0,300 | 126 |
| Offerente 6 | 130 | 2,00% | 127,400 | 0,040 | 0,200 | 127 |
| Offerente 7 | 130 | | 130,000 | | | 130 |

| Offerenti | Commissario 1 | | Commissario 2 | | Commissario 3 | | media coefficienti | riparametrizzazione | punti |
|-------------|---|--------------|---|--------------|---|--------------|--------------------|---------------------|--------|
| | Qualità rilevata secondo la Tabella di Correlazione | coefficiente | Qualità rilevata secondo la Tabella di Correlazione | coefficiente | Qualità rilevata secondo la Tabella di Correlazione | coefficiente | | | |
| Offerente 1 | modesto | 0,3 | | 0,2 | | 0,5 | 0,333 | 0,400 | 4,000 |
| Offerente 2 | | 0,4 | | 0,3 | | 0,6 | 0,433 | 0,520 | 5,200 |
| Offerente 3 | | 0,5 | | 0,4 | | 0,7 | 0,533 | 0,640 | 6,400 |
| Offerente 4 | | 0,6 | | 0,5 | | 0,8 | 0,633 | 0,760 | 7,600 |
| Offerente 5 | | 0,7 | | 0,6 | | 0,9 | 0,733 | 0,880 | 8,800 |
| Offerente 6 | | 0,8 | | 0,7 | eccellente | 1 | 0,833 | 1,000 | 10,000 |

10

| TABELLA DI CORRELAZIONE | | |
|--|---|------------------|
| Descrittori di definizione dei livelli qualitativi attesi e di correlazione agli stessi di determinati punteggi. | | |
| Ciascun commissario valuta la specifica qualità relativa allo specifico criterio rilevata in ciascuna offerta secondo i livelli qualitativi attesi rappresentati nella seguente SCALA DI CORRELAZIONE: | | |
| Giudizio | Criterio di giudizio della proposta /del miglioramento. Descrittori di definizione dei livelli qualitativi attesi e di correlazione agli stessi di determinati punteggi. Elementi di motivazione sintetica. | Coefficiente |
| Eccellente | <i>Proposta più che completa e di elevatissimo valore migliorativo, contenente elementi di pregio unici e innovativi;</i> | 0,9 – 1 |
| Ottimo | <i>Proposta completa, con elementi di rilevante pregio e di ottimo valore migliorativo;</i> | 0,7 – 0,8 |
| Discreto/Buono | <i>Proposta completa e di miglioramento sensibile ed apprezzabile, di pregio da discreto a buono;</i> | 0,5 – 0,6 |
| Modesto | <i>Proposta appena completa, di miglioramento percepibile ma di modesto pregio;</i> | 0,3 – 0,4 |
| Insufficiente | <i>Proposta incompleta, di miglioramento appena percepibile e non sufficiente</i> | 0,1 – 0,2 |
| Assente/irrillevante | <i>Proposta non ritenuta migliorativa</i> | |

| MOTIVAZIONE SINTETICA | |
|--|--------------|
| Il livello qualitativo relativo al criterio n....(RIPRODURRE IL TESTO DEL CRITERIO) rilevato dalla commissione per il corrispondente offerente è il seguente: | |
| Offerente 1 | BASSO |
| Offerente 2 | MEDIO |
| Offerente 3 | MEDIO |
| Offerente 4 | MEDIO |
| Offerente 5 | ALTO |
| Offerente 6 | ALTO |