

**All. "C" – C.O. 22135 - Prospetto di sintesi dei criteri di valutazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa nella procedura aperta di progettazione integrata finalizzata all'affidamento in concessione di costruzione e gestione della piscina NUOVA ACQUAMARINA**

sub criteri	Classificazione criteri Linea guida ANAC n.1	Criteri motivazionali – descrittori	Modalità di attribuzione dei punteggi	Punti max attribuibili	Modalità di presentazione dell'offerta
		<b>a) professionalità e adeguatezza dell'offerta</b>		<b>60</b>	
a1)	<b>professionalità e adeguatezza dell'offerta in merito all' affinità degli interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento, secondo quanto stabilito nel paragrafo V e dal DM 17/06/2016 del Ministero della Giustizia</b>	L'O.E. dovrà aver redatto negli ultimi 10 anni un progetto di costruzione, ristrutturazione o risanamento di impianti specifici per la riabilitazione motoria e per i trattamenti termali, come piscine con piani di riscaldamento ad alta precisione, idromassaggio terapeutico, sistemi per l'accesso e il sollevamento di pazienti con disabilità con particolare attenzione a funzionalità come la temperatura dell'acqua, la regolazione del flusso e l'uso di getti d'acqua terapeutici. Verrà valutata maggiore affinità del progetto proposto in relazione alle caratteristiche e finalità previste nell'intervento da progettare come delineato nel Documento di Indirizzo alla Progettazione (DIP).		10	<b>Relazione illustrativa A1</b> relativa a un progetto significativo della capacità a realizzare il servizio oggetto di gara (max 4 facciate formato A4), cui è possibile allegare max 2 elaborati grafici (formato max A3) ed un elaborato fotografico anche composto da diverse immagini (max formato A3). La relazione descrittiva della progettazione svolta dovrà essere strutturata utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.  Dovrà inoltre essere compilata la scheda riepilogativa progetto che non è computata nel limite dimensionale sopra indicato.
a2)	<b>professionalità e adeguatezza dell'offerta in merito al tema "PFTE-Energia-Impianti" desunto da interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento, secondo quanto stabilito nel paragrafo V e dal DM 17/06/2016 del Ministero della Giustizia</b>	L'O.E. potrà comprovare l'esperienza acquisita presentando una progettazione analoga che abbia proposto le migliori soluzioni tecniche riguardo gli aspetti impiantistici e tecnologici che uniscano efficienza energetica e innovazione funzionale garantendo prestazioni elevate di efficientamento energetico, di implementazione dei CAM per la salvaguardia ambientale, gestione pratiche GSE per l'acquisizione di incentivi come conto termico e aspetti energetici in generale. Verrà valutato il pregio tecnico e funzionale delle soluzioni tecnologie proposte per il contenimento dei consumi energetici, la salvaguardia ambientale e la minimizzazione dei costi di gestione energetica, anche con riferimento all'attualità dei progetti presentati in relazione all'evoluzione normativa e tecnologica.		10	<b>Relazione illustrativa A2</b> relativa a un progetto significativo della capacità a realizzare il servizio oggetto di gara (max 2 facciate formato A4), cui è possibile allegare max 2 elaborati grafici (formato max A3) ed un elaborato fotografico anche composto da diverse immagini (max formato A3). La relazione descrittiva della progettazione svolta dovrà essere strutturata utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.  Dovrà inoltre essere compilata la scheda riepilogativa progetto che non è computata nel limite dimensionale sopra indicato.
a3)	<b>professionalità e adeguatezza dell'offerta in merito al tema "PFTE - Funzionale-Distributivo" desunto da interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento, secondo quanto stabilito nel paragrafo V e dal DM 17/06/2016 del Ministero della Giustizia</b>	L'O.E. potrà comprovare l'esperienza acquisita presentando una progettazione analoga che abbia proposto le migliori soluzioni tecniche riguardo gli aspetti architettonici, distributivi, logistici che massimizzino innovazione ed usabilità funzionale delle strutture. Verrà valutato il pregio tecnico e funzionale delle soluzioni presentate con particolare riferimento alle soluzioni architettoniche e funzionali, all'utilizzo degli spazi in relazione alla massimizzazione degli usi multifunzionali resi possibili dalla configurazione progettuale della struttura, alla integrazione con il contesto urbano/paesaggistico, alle attività di approvvigionamento da parte di fornitori esterni, al layout funzionale degli spazi interni ed esterni per la massimizzazione della fruibilità, accessibilità per disabili, distribuzione ottimale degli spazi con attenzione alla ergonomia degli spazi per l'assistenza agli utenti e operatori sanitari, funzionalità, flessibilità d'uso degli spazi operativi.		10	<b>Relazione illustrativa A3</b> relativa a un progetto significativo della capacità a realizzare il servizio oggetto di gara (max 2 facciate formato A4), cui è possibile allegare max 2 elaborati grafici (formato max A3) ed un elaborato fotografico anche composto da diverse immagini (max formato A3). La relazione descrittiva della progettazione svolta dovrà essere strutturata utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.  Dovrà inoltre essere compilata la scheda riepilogativa progetto che non è computata nel limite dimensionale sopra indicato.
a4)	<b>professionalità e adeguatezza dell'offerta in merito al tema "Documento delle Caratteristiche del Servizio e Gestione e del Piano di Manutenzione" desunto da interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento.</b>	L'O.E. potrà comprovare l'esperienza acquisita presentando una progettazione analoga che descriva in maniera puntuale e dettagliata le modalità e le caratteristiche della gestione tecnico-economico-commerciale delle strutture progettate, comprese le prestazioni di conduzione, di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria, le sostituzioni periodiche di fine vita degli elementi impiantistici, comprendente il controllo, la regolazione, la gestione SMART dei parametri di funzionamento, l'implementazione di servizi ancillari e accessori a beneficio degli utenti, anche con riferimento a servizi accessori di ristorazione e servizi terapeutico-riabilitativi in vasca e fuori vasca. Verrà valutato il pregio descrittivo dei documenti di gestione e manutenzione prodotti nelle progettazioni analoghe con riferimento a: l'ampiezza, la completezza, la qualità, la tempistica e frequenza delle prestazioni manutentive dei piani di manutenzione delle progettazioni presentate. Verrà valutato il pregio tecnico delle soluzioni gestionali adottate nelle progettazioni presentate al fine della massimizzazione dello sfruttamento delle caratteristiche della struttura in rapporto integrato con le possibilità multifunzionali previste dalla gestione. Verrà valutato il pregio, l'innovatività, l'originalità, la razionalità dei servizi ancillari-accessori progettati nelle progettazioni presentate.		15	<b>Relazione illustrativa A4</b> di un Documento delle Caratteristiche del Servizio e Gestione DCSG e di un piano di manutenzione del progetto presentato, significativo della capacità di realizzare il servizio oggetto di gara (max 2 facciate formato A4), La relazione descrittiva del documento richiesto, dovrà essere strutturata utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.  Dovrà inoltre essere compilata la scheda riepilogativa progetto che non è computata nel limite dimensionale sopra indicato.  Alla relazione dovranno essere allegati il Documento delle Caratteristiche del Servizio e Gestione DCSG e il Piano di Manutenzione del progetto presentato.

a (busta B)

a5)	<p><b>professionalità e adeguatezza dell'offerta in merito al tema " Piano Economico Finanziario "</b> desunto da interventi ritenuti dal concorrente significativi della propria capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico, scelti fra interventi qualificabili affini a quelli oggetto dell'affidamento,</p>	<p>L'O.E. potrà comprovare l'esperienza acquisita presentando una progettazione analoga con riferimento al Piano Economico Finanziario redatto per una gestione simile. In particolare si farà riferimento alla migliore sinergia economico-finanziaria tra gli elementi strutturali delle opere realizzate, le attività funzionali in esse sviluppate e l'apporto delle attività ancillari-accessorie. Verrà valutato il pregio economico-finanziario del PEF di esempio presentato con riferimento alla completezza e leggibilità dei prospetti, alla coerenza tra elementi della gestione funzionale e dinamica delle grandezze ricavo-costi, all'attendibilità dei costi e ricavi, agli elementi di stima del bacino di utenza (analisi di bacino), agli elementi ed indicatori di equilibrio economico-finanziario ed alla loro sensibilità in rapporto alle perturbazioni di costi e ricavi;</p>	<p><i>I coefficienti espressi da ciascun Commissario su ciascuno dei criteri di valutazione ed i relativi punteggi saranno calcolati secondo quanto previsto dal par. V lettera a) delle Linee 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 (uno) al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti". I coefficienti saranno ricavati mediante correlazione tra i livello qualitativi rilevati e i corrispondenti punteggi definiti nell'allegata tabella di correlazione tra qualità rilevata e coefficiente attribuito.</i></p>	15	<p><b>Relazione illustrativa A5</b> relativo a un precedente PEF (max 2 facciate esplicative in formato A4 ), La relazione A5 dovrà essere strutturata utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.</p> <p>Dovrà inoltre essere compilata la scheda riepilogativa progetto che non è computata nel limite dimensionale sopra indicato.</p> <p>Alla relazione A5 dovranno essere allegati i seguenti elementi relativo al precedente PEF presentato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conto Economico</li> <li>- Stato Patrimoniale</li> <li>- Prospetto dei Flussi di Cassa</li> <li>- Relazione integrativa al PEF</li> <li>- Asseverazione</li> </ul>
<b>b) caratteristiche metodologiche dell'offerta</b>					
b1)	<p><b>adeguatezza della struttura tecnico- organizzativa prevista nell'offerta, per una elevata garanzia della qualità nell'attuazione della prestazione</b></p>	<p>L'O.E. potrà illustrare l'organizzazione del gruppo di lavoro, a tal fine verrà tenuto conto di :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Composizione del gruppo di progettazione anche con riferimento alla parità di genere ed intergenerazionale;</li> <li>•Presenza di almeno un professionista esperto sugli aspetti energetici ed ambientali degli edifici, certificato da un organismo di valutazione della conformità secondo la norma internazionale ISO/IEC 17024 o equivalente, che applica uno dei protocolli di sostenibilità degli edifici (rating systems) di livello nazionale o internazionale (p.e. Breeam, Casaclima, Itaca, Leed, Well);</li> <li>•Presenza nel gruppo di lavoro di figura specializzata nel settore dell'edilizia che opera secondo il metodo del Building Information Modeling (BIM);</li> <li>•Presenza nel gruppo di specifiche professionalità qualificate per la progettazione dei CAM;</li> <li>•Presenza nel gruppo di lavoro di specifiche professionalità relative alle funzioni, servizi ed attività ancillari previste (terapeutico-riabilitative, commerciali, ristorazione, etc);</li> </ul>		15	<p><b>Relazione illustrativa B1</b> (max 3 facciate A4) che riassume le professionalità che comporranno il gruppo di lavoro. Essa potrà contenere anche l'Organigramma dettagliato del gruppo di progettazione, e una breve descrizione dell'organizzazione del lavoro con l'indicazione delle funzioni di ciascun esperto. Si potrà allegare anche un sintetico CV (max 1 facciata A4 per ogni professionista) della struttura tecnico organizzativa che si impiegherà, ponendo in rilievo soltanto le esperienze progettuali precedenti, attinenti a quelle poste a base di gara, utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.</p>
b2)	<p><b>qualità dell'esecuzione del servizio e coerenza con la concezione progettuale dell'offerta</b></p>	<p>L'O.E. dovrà illustrare: le soluzioni da mettere in atto per realizzare la progettazione. Verranno valutate positivamente le soluzioni proposte che risultino:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• coerenti con gli obiettivi del Documento di Indirizzo alla Progettazione DIP.</li> <li>• coerenti con tempi e risorse economiche a disposizione per realizzare gli interventi e per articolare il quadro economico in relazione alle esigenze delle fasi operative</li> <li>• coerenti con gli altri aspetti metodologici dell'offerta (composizione del gruppo di lavoro) e con il cronoprogramma da presentare.</li> </ul>		7	<p><b>Relazione illustrativa B2</b> (max 3 facciate formato A4 cui è possibile allegare max due elaborati grafici formato max A3), utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.</p>
<b>c) criteri premianti di cui al D.M. 23.06.2022 (CAM) e del Regolamento UE 305/2011/CE</b>					
c1)	<p><b>prestazioni superiori ad alcuni o a tutti i CAM ovvero soluzioni progettuali che prevedano l'utilizzo di materiale rinnovabile, di cui al D.M. 23/06/2022</b></p>	<p>Verranno valutate le migliori soluzioni in materia di attuazione e rispetto dei Criteri Ambientali Minimi di cui al Decreto 23 giugno 2022. In particolare, così come specificato nel DIP, la relazione di offerta dovrà esplicitare le modalità di attuazione dei CAM alla progettazione da realizzare con riferimento: alla fase di costruzione, alla fase di gestione, alla fase di smaltimento a fine vita del manufatto; (5 punti)</p> <p>A titolo di esempio saranno valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• completezza delle fonti normative individuate come applicabili a partire dalle norme del regolamento europeo 305/2011/CE (Dichiarazione di prestazione) in vigore dal 01.07.2013 sui prodotti da costruzione,</li> <li>• considerazioni relative alla qualità dei materiali da utilizzare a scelta dei materiali che saranno esposti ad ambiente molto aggressivo (interni in ambiente umido, salato e clorato, esterni a diretto contatto con ambiente marino)</li> <li>• al bilancio materico;</li> <li>• al grado di riciclabilità dei materiali di costruzione da utilizzare e simili;</li> </ul>		5	<p><b>Relazione illustrativa C1</b> (max 3 facciate formato A4 cui è possibile allegare max due elaborati grafici formato max A3), utilizzando il font Times New Roman 12 (dodici) pt e interlinea singola.</p>

<b>TOT PUNTEGGIO TECNICO-QUALITATIVO</b>						<b>80</b>	
Classificazione criteri ANAC n.1	Linea guida	criteri motivazionali	Modalità di attribuzione dei punteggi	Punti max attribuibili	Modalità di presentazione dell'offerta		
d)	ribasso percentuale unico indicato nell'offerta economica;	<p><b>Ribasso percentuale offerto sul 35%</b> del prezzo posto a base di gara pari ad euro € 238.859,06 (quota "b" 35% di 682.454,45) come previsto dall' ex art.41 co,15-bis lett.B del D.lgs.36/2023</p> <p>(Le stazioni appaltanti procedono all'aggiudicazione dei predetti contratti sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo nel rispetto dei seguenti criteri:</p> <p>a) per il 65 per cento dell'importo determinato ai sensi del primo periodo, l'elemento relativo al prezzo assume la forma di un prezzo fisso, secondo quanto previsto dall'articolo 108, comma 5;</p> <p>b) il restante 35 per cento dell'importo da porre a base di gara può essere assoggettato a ribasso in sede di presentazione delle offerte. La stazione appaltante definisce il punteggio relativo all'offerta economica secondo i metodi di calcolo di cui all'articolo 2-bis dell'allegato I.13 e stabilisce un tetto massimo per il punteggio economico, entro il limite del 30 per cento.)</p> <p>Il prezzo di aggiudicazione sarà quindi formato dalla somma della quota fissa non soggetta a ribasso € 443.595,39 (65% di 682.454,45) con la quota assoggettata al ribasso offerto.</p>	<p>Sarà attribuito all'elemento economico un punteggio, tramite il modello di calcolo "non lineare", tenendo conto delle modifiche introdotte con il decreto legislativo 209/2024, correttivo del D. Lgs. 36/2023, dell'allegato I.3, art. 2 bis:</p> <p>Se <math>Ri &lt; Rmed</math>  <math>PEi = (Ri/Rmed)^{\alpha} * X</math></p> <p>Se <math>Ri &gt; Rmed</math>  <math>PEi = X</math></p> <p>Ove</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>PEi</math> = punteggio economico provvisorio dell'operatore economico i-esimo</li> <li>• <math>Ri</math> = ribasso offerto dall'operatore economico</li> <li>• <math>Rmed</math> = media ribassi offerti</li> <li>• <math>\alpha</math> = coefficiente pari a 0,3</li> <li>• <math>X</math> = punteggio massimo attribuibile all'offerta economica pari a 20</li> </ul>	20	<p>Nel "modello di offerta economica" predisposta dalla SA gli offerenti dovranno esprimere il ribasso (in %) offerto;</p> <p style="text-align: center;"><b>Documentazione da presentare nell'Offerta Economica (busta C)</b></p>		
<b>TOTALE PUNTEGGIO ECONOMICO</b>						<b>20</b>	
<b>TOTALE PUNTEGGIO</b>						<b>100</b>	

Tabella di correlazione tra livelli qualitativi rilevati e coefficienti attribuiti	
Livello qualitativo rilevato	Coefficiente attribuito
Ottimo	0,9 – 1,0
Buono	0,7 – 0,8
Sufficiente	0,5 – 0,6
Insufficiente	0,3 – 0,4
Gravemente insufficiente	0 – 0,1 – 0,2

# Elenco firmatari

ATTO SOTTOSCRITTO DIGITALMENTE AI SENSI DEL D.P.R. 445/2000 E DEL D.LGS. 82/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE E INTEGRAZIONI

Questo documento è stato firmato da:

NOME: BRUNETTA ANDREA

CODICE FISCALE: \*\*\*\*\*

DATA FIRMA: 17/09/2025 09:04:58