

PROCEDURA APERTA PER LA PROGETTAZIONE E REALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO DI COMPLETAMENTO E SUCCESSIVA GESTIONE DEL CENTRO SPORTIVO "DAVIDE ZARDI" DI PORTOMAGGIORE (FE) MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO, CON DIRITTO ALLA PRELAZIONE DA PARTE DEL SOGGETTO PROMOTORE

CUP: D94J24000810005 - CODICE CIG: B463D62683

VERBALE SEDUTA RISERVATA NR. - 1 MARTEDÌ 28 GENNAIO 2025

Il giorno 28/01/2025 alle ore 9.30, a seguito della seduta pubblica virtuale di gara del giorno venerdì 24/01/2025, nella quale è stata verificata l'integrità delle offerte tecniche telematiche presenti in Piattaforma ed ammesse al prosieguo della presente procedura di gara, e visto altresì l'esito positivo del controllo medesimo, si è proceduto con l'apertura delle buste contenenti le offerte tecniche.

La Commissione giudicatrice, nominata con determinazione dirigenziale nr. 30 del 22/01/2025 della Centrale Unica di Committenza dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie, risulta essere così composta:

- **Ing. Leonardo Nascosi** – Dirigente del Settore Tecnico del Comune di Portomaggiore (FE), in qualità di Presidente;
- **Dott.ssa Francesca Pirani** – Dirigente del Settore Finanze del Comune di Portomaggiore (FE), in qualità di componente;
- **Dott.ssa Elena Bertarelli** – Dirigente del Settore Servizi alle Persone del Comune di Portomaggiore (FE), in qualità di componente.

Il Presidente della Commissione rammenta quanto riportato al punto nr. 21 del Disciplinare di gara (*Criterio di aggiudicazione*), dando lettura circa il contenuto del documento, con particolare attenzione al punto nr. 21.2, che qui di seguito si riporta:

"Ogni Commissario attribuisce a ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "punti" della tabella un coefficiente, variabile tra 0 e 1 sulla base dell'autonomo e libero apprezzamento di discrezionalità tecnica, sulla base dei diversi livelli di valutazione di seguito indicati:

Valutazione	Contenuto dell'offerta	Coefficiente
Ottimo	Progetto/relazione ben strutturato/a, che sviluppa in modo completo, chiaro, preciso ed approfondito l'oggetto/argomento richiesto	1,00
Buono	Progetto/relazione adeguato/a che sviluppa l'oggetto / argomento in modo non del tutto completo e/o senza particolari approfondimenti	0,80
Discreto	Progetto/relazione pertinente, che sviluppa l'oggetto/argomento in maniera parziale e/o senza completo approfondimento	0,60
Sufficiente	Progetto/relazione accettabile ma poco strutturato/a	0,40

Scarso	Progetto/relazione mediocre e non sufficientemente sviluppato/a	0,20
Insufficiente	Progetto/relazione carente, troppo generico/a ed inadeguato/a o del tutto assente o non accettato sotto il profilo tecnico	0,00

La Commissione calcola la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo."

Il Presidente altresì rammenta quanto è riportato al punto 24.1 del Disciplinare di gara (criteri di valutazione dell'offerta tecnica) che si riporta di seguito:

"Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna dei punti (a destra) vengono indicati i punteggi massimi discrezionali contrassegnati, vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione giudicatrice.

OFFERTA QUALITATIVA			
A	Elementi qualitativi del progetto presentato dai concorrenti, dell'esecuzione dei lavori e miglioramenti offerti	Peso	Criteri motivazionali, criteri di assegnazione o di calcolo
	A.1 (Facoltativo) Miglioramento delle aree esterne dell'impianto e delle superfici esterne dello stabile, volte a dare un'unica impronta architettonica	10	Saranno privilegiate le soluzioni maggiormente atte al miglioramento degli aspetti qualitativi e prestazionali dei materiali di finitura oggetto di intervento con riferimento alle caratteristiche di resa estetica, pulibilità, sicurezza, funzionalità, manutenibilità e durabilità nel tempo, caratterizzati dal più elevato grado di risposta positiva all'obiettivo di ottimizzare, nel ciclo di vita dell'opera, il costo globale di manutenzione e gestione. Sarà privilegiata l'offerta che preveda materiali e semilavorati dotati della più elevata affidabilità tecnica e qualità estetica e che consentano rapidità di interventi manutentivi in quanto richiedenti per il loro recupero funzionale ed estetico, ricambi di semplice reperibilità e
			30

				di facile montaggio.	
	A.2 (Obbligatorio)	Progettazione degli arredi: Qualità e specifiche tecniche.	10	Saranno privilegiati gli arredi che per qualità, durabilità, manutenibilità e resistenza siano maggiormente compatibili e coerenti con un centro natatorio e sportivo di alto profilo agonistico	
	A.3 (Obbligatorio)	Organizzazione della logistica del cantiere e modalità di esecuzione delle lavorazioni	10	<p>Con riferimento al presente sub-elemento di valutazione la commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - efficacia ed adeguatezza dell'organizzazione e della logistica del cantiere proposta per lo svolgimento delle varie fasi lavorative al fine di ottimizzare i tempi delle lavorazioni anche attraverso una attenta gestione delle interferenze tra attività lavorative tenendo conto della continuità del servizio di gestione degli impianti. - modalità di esecuzione delle principali lavorazioni anche in relazione alle scelte tecnico-costruttive ed alle fasi realizzative (sistema strutturale, componente architettonica, componente impiantistica, ecc.). - procedure relative all'attività di coordinamento con eventuali subappaltatori e/o subfornitori. - coordinamento dell'esecuzione delle lavorazioni al fine di minimizzare il disagio per gli utenti, in funzione delle attività sportive che rimangono attive 	
B Gestione					
	B.1 (Facoltativo)	Attività organizzate all'interno dell'impianto.	5	Si valuterà la qualità e quantità dei corsi a favore dell'utenza, agli orari di apertura e alla massima fruibilità nei confronti	40

				della cittadinanza;	
	B.2 (Facoltativo)	Attività aggregative a vantaggio di scuole, giovani, disabili, anziani, famiglie e fasce deboli,	10	Saranno valutate le proposte di attività continuative volte a configurare l'impianto sportivo come struttura di "garanzia sociale" per il territorio (progetti acquaticità per la scuole del territorio, progetti per disabili/anziani, centri aggregazione estivi, dopo scuola ecc) da sviluppare anche attraverso rapporti di collaborazione con le istituzioni presenti sul territorio (Scuole, centri socio-occupazionali per disabili, centri riabilitativi ecc)	
	B.3 (Facoltativo)	Coinvolgimento delle associazioni e società sportive del territorio	10	Saranno valutate le proposte di coinvolgimento delle associazioni e soc. sportive del territorio al fine di garantire l'attività agonistica e la promozione dello sport di base attraverso azioni sinergiche	
	B.4 (Facoltativo)	Piano tariffario per l'utilizzo dell'impianto	5	Verranno valutate le proposte che prevedano un ampio ventaglio di offerte con un'attenzione alle fasce più fragili della popolazione, compatibilmente ai costi proposti	
	B.5 (Obbligatorio)	Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie con esplicito riferimento alle rispettive voci e costi indicati nel PEF	10	Verrà valutato il piano delle manutenzioni con preferenza alle proposte che prevedano interventi programmati piuttosto che in emergenza favorendo la longevità degli impianti e degli edifici. Le proposte dovranno prevedere un esplicito riferimento ai costi manutentivi indicati nel PEF	
Totale (A + B)					70

Modalità di rappresentazione	
Criterio A.1	Relazione di massimo 3 facciate min 10 e 52 righe per pagina. E' possibile allegare schede

	tecniche dei prodotto proposti
Criterio A.2	Tavole di progetto (massimo 2 tavole) e una relazione di max 3 facciate, carattere min 10 e 52 righe per pagina. E' possibile allegare schede tecniche dei prodotto proposti
Criterio A.3	Tavole di progetto (massimo 2 tavole) e una relazione di max 3 facciate, carattere min 10 e 52 righe per Pagina
Criterio B.1	Relazione di massimo nr. 02 (due) facciate
Criterio B.2	Relazione di massimo nr. 02 (due) facciate
Criterio B.3	Relazione di massimo nr. 02 (due) facciate
Criterio B.4	Relazione di massimo nr. 02 (due) facciate
Criterio B.5	Relazione di massimo nr. 03 (tre) facciate

*Il concorrente è **escluso** dalla gara nel caso in cui consegua un punteggio inferiore alla soglia minima di sbarramento **pari a 35 punti** per il punteggio tecnico complessivo.*

Il superamento della soglia di sbarramento è calcolato prima del procedimento di riparametrazione di cui al successivo punto nr. 21.4."

Il Presidente provvede a consegnare ad ogni componente della Commissione lo schema tabellare, appositamente predisposto, per l'assegnazione dei punteggi, sul quale ogni singolo componente dovrà indicare la valutazione che intende assegnare per ciascuna offerta tecnica e per ciascun criterio di valutazione.

Di seguito si riporta l'elenco delle offerte tecniche ammesse in gara:

OPERATORE ECONOMICO	DATA RICEZIONE OFFERTA	REGISTRO DI SISTEMA OFFERTA
RTI SERVICES 4 SWIM S.R.L. - FAVARETTI S.R.L. - S WIM PROJECT S.R.L. SPORTIVA DILETTANTISTICA	11.01.2025 16:41:26	PI011480-25

Si procede con la verifica del rispetto delle prescrizioni di forma dell'offerta tecnica ammessa, così come riportati al punto nr. 18 del Disciplinare di gara (*Offerta tecnica*).

L'attività di verifica formale dell'offerta tecnica ha dato **esito positivo**.

I singoli Commissari avviano la valutazione del contenuto delle buste tecniche presentate dagli Operatori Economici ammessi alla presente fase della gara, procedendo ciascuno in maniera autonoma, ed effettuando una proposta di valutazione sulla base della tabella di valutazione del Disciplinare.

Ogni Commissario assegna le valutazioni dell'offerta visionate durante la seduta; per sostanziale uniformità delle valutazioni dei Commissari, viene compilata e siglata un'unica minuta che rimane agli atti.

La Commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti procede, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio, secondo il metodo c.d. aggregativo compensatore, così come previsto al punto nr. 21.4 del Disciplinare di gara (*Metodo per il calcolo dei punteggi*);

A seguito del calcolo dei punteggi e prima della riparametrazione, la commissione verifica che sia rispettata la soglia minima di 35 punti (prevista al punto 21.1 del Disciplinare).

L'attività di verifica del superamento della soglia minima ha dato **esito positivo**.

La commissione prosegue riparametrando il coefficiente, che, trattandosi di un'unica offerta, viene riparametrato al massimo attribuibile, cioè 1.

Alle ore 12.40 il Presidente della Commissione, in attesa di poter visionare la busta contenente l'offerta economica, oggetto di successiva valutazione che verrà effettuata in apposita seduta pubblica virtuale, la quale verrà preventivamente comunicata agli offerenti, dichiara **chiusa** la presente seduta riservata.

Si allega al presente verbale la tabella relativa ai punteggi tecnici.

(F.to in digitale)

Ing. Leonardo Nascosi (Presidente)

Dott.ssa Francesca Pirani (Componente)

Dott.ssa Elena Bertarelli (Componente)

Il presente documento è stato firmato digitalmente ai sensi del DPR 445/2000 e dell'art. 20 del D.Lgs. 82/2005 e successive modifiche ed integrazioni. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati dell'Unione dei Comuni Valli e Delizie (FE).

A Elementi qualitativi del progetto presentato dai concorrenti, dell'esecuzione dei lavori e miglioramenti offerti"									
Sub-Elemento	Descrizione	peso	Criteri motivazionali, criteri di assegnazione o di calcolo	Modalità di rappresentazione	Comm 1 – NASCOSI	Comm 2 PIRANI	Comm 3 BERTARELLI	media	PUNTEGGIO
A.1 (facoltativo)	Miglioramento delle aree esterne dell'impianto e delle superfici esterne dello stabile, volte a dare un'unica impronta architettonica	10	Saranno privilegiate le soluzioni maggiormente atte al miglioramento degli aspetti qualitativi e prestazionali dei materiali di finitura oggetto di intervento con riferimento alle caratteristiche di resa estetica, pulibilità, sicurezza, funzionalità, manutenibilità e durabilità nel tempo, caratterizzati dal più elevato grado di risposta positiva all'obiettivo di ottimizzare, nel ciclo di vita dell'opera, il costo globale di manutenzione e gestione. Sarà privilegiata l'offerta che preveda materiali e semilavorati dotati della più elevata affidabilità tecnica e qualità estetica e che consentano rapidità di interventi manutentivi in quanto richiedenti per il loro recupero funzionale ed estetico, ricambi di semplice reperibilità e di facile montaggio.	Relazione di massimo 3 facciate, min 10 e max 52 righe per pagina. E' possibile allegare schede tecniche del prodotto proposti	0,4	0,2	0,4	0,333333333	3,333333333
A.2 (obbligatorio)	Progettazione degli arredi: Qualità e specifiche tecniche.	10	Saranno privilegiati gli arredi che per qualità, durabilità, manutenibilità e resistenza siano maggiormente compatibili e coerenti con un centro natatorio e sportivo di alto profilo agonistico	Tavole di progetto (massimo 2 tavole) e una relazione di max 3 facciate, carattere min 10 e max 52 righe per pagina. E' possibile allegare schede tecniche del prodotto proposti	0,2	0,2	0,2	0,2	2
A.3 (obbligatorio)	Organizzazione della logistica del cantiere e modalità di esecuzione delle lavorazioni	10	Con riferimento al presente sub-elemento di valutazione la commissione giudicatrice esprimerà la propria valutazione in base ai seguenti criteri motivazionali: - efficacia ed adeguatezza dell'organizzazione e della logistica del cantiere proposta per lo svolgimento delle varie fasi lavorative al fine di ottimizzare i tempi delle lavorazioni anche attraverso una attenta gestione delle interferenze tra attività lavorative tenendo conto della continuità del servizio di gestione degli impianti. - modalità di esecuzione delle principali lavorazioni anche in relazione alle scelte tecnico-costruttive ed alle fasi realizzative (sistema strutturale, componente architettonica, componente impiantistica, ecc.). - procedure relative all'attività di coordinamento con eventuali subappaltatori e/o subfornitori. - coordinamento dell'esecuzione delle lavorazioni al fine di minimizzare il disagio per gli utenti, in funzione delle attività sportive che rimangono attive	Tavole di progetto (massimo 2 tavole) e una relazione di max 3 facciate, carattere min 10 e max 52 righe per Pagina	1	1	1	1	10
B Gestione									

B.1 (obbligatorio)	Attività organizzate all'interno dell'impianto.	5	Si valuterà la qualità e quantità dei corsi a favore dell'utenza, agli orari di apertura e alla massima fruibilità nei confronti della cittadinanza;	Relazione di massimo 2 facciate	0,8	0,6	0,6	0,66666667	3,33333333
B.2 (facoltativo)	Attività aggregative a vantaggio di scuole, giovani, disabili, anziani, famiglie e fasce deboli,	10	Saranno valutate le proposte di attività continuative volte a configurare l'impianto sportivo come struttura di "garanzia sociale" per il territorio (progetti acquaticità per la scuole del territorio, progetti per disabili/anziani, centri aggregazione estivi, dopo scuola ecc) da sviluppare anche attraverso rapporti di collaborazione con le istituzioni presenti sul territorio (Scuole, centri socio-occupazionali per disabili, centri riabilitativi ecc)	Relazione di massimo 2 facciate	0,6	0,4	0,4	0,46666667	4,66666667
B.3 (facoltativo)	Coinvolgimento delle associazioni e società sportive del territorio	10	Saranno valutate le proposte di coinvolgimento delle associazioni e soc. sportive del territorio al fine di garantire l'attività agonistica e la promozione dello sport attraverso azioni sinergiche	Relazione di massimo 2 facciate	0,4	0,2	0,2	0,26666667	2,66666667
B.4 (facoltativo)	Piano tariffario per l'utilizzo dell'impianto	5	Verranno valutate le proposte che prevedano un ampio ventaglio di offerte con un'attenzione alle fasce più fragili della popolazione, compatibilmente ai costi proposti	Relazione di massimo 2 facciate	0,6	0,6	0,6	0,6	3
B.5 (obbligatorio)	Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie con esplicito riferimento alle rispettive voci e costi indicati nel PEF	10	Verrà valutato il piano delle manutenzioni con preferenza alle proposte che prevedano interventi programmati piuttosto che in emergenza favorendo la longevità degli impianti e degli edifici. Le proposte dovranno prevedere un esplicito riferimento ai costi manutentivi indicati nel PEF	Relazione di massimo 3 facciate	0,8	0,8	0,8	0,8	8

37,00