



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Emilia Romagna
Area Tecnica

Bologna, data del protocollo

Oggetto: PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO, AI SENSI DELL'ART. 76, COMMA 2 LETTERA A) DEL D. LGS. N. 36/2023, CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI, PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI "DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UNA NUOVA CASERMA FORESTALE E STAZIONE CARABINIERI TERRITORIALE IN COMUNE DI VERGHERETO – VIA DEL MUNICIPIO, 2 -SCHEDA FOB0889." CON APPLICAZIONE DEL PROTOCOLLO DI SOSTENIBILITA' ENERGETICO-AMBIENTALE LEED BD+C E CON L'UTILIZZO DI METODI DI MODELLAZIONE E GESTIONE INFORMATIVA.

CIG A02BCC8E5F - CUP G85G19000290001 - CPV 45216110-8

**VERBALE DELLA COMMISSIONE DI GARA
VALUTAZIONE PUNTEGGI DEI DOCUMENTI CONTENUTI
NELLA BUSTA OFFERTA TECNICA**

L'anno 2023, nei giorni 18 e 19 del mese di dicembre, si è riunita, in modalità telematica, la commissione giudicatrice per l'espletamento delle operazioni della gara in oggetto, nominata con determina del 15/12/2023, assunta a protocollo dall'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale al numero 20358, composta come segue:

- Presidente di Commissione: Arch. Roberto Adelizzi (Responsabile di Area Tecnica della Direzione Regionale Emilia-Romagna);
- Membro di commissione: Arch. Massimiliano Menduto (funzionario della Direzione Regionale Emilia-Romagna)
- Membro di commissione: Ing. Giuseppe Casalicchio (funzionario della Direzione Regionale Friuli Venezia Giulia).

L'Arch. Massimiliano Menduto svolge, altresì, la funzione di segretario verbalizzante.

Nessun concorrente è presente in quanto la seduta è riservata.

Si premette che, come indicato nel disciplinare di gara, per la valutazione delle offerte, la Stazione Appaltante si avvale dell'inversione procedimentale, facoltà di cui al combinato disposto dell'art.1 comma 3 della Legge 14/06/2019 n. 55 e dell'art. 133 comma 8 del Codice degli Appalti D.Lgs. 50/2016, che consente di esaminare le offerte prima della verifica dell'idoneità dei concorrenti.

La valutazione delle offerte tecniche e l'assegnazione dei relativi punteggi è avvenuta sia da remoto individualmente, sia in apposite sedute collegiali sempre da remoto. Sono state analizzate le offerte tecniche rese disponibili, in maniera riservata, ai singoli commissari.

La Commissione, nell'ambito del presente verbale, conferma di aver verificato l'ammissibilità delle tre offerte presentate, in relazione alla documentazione presentata:

ID Negoziazione: 3853622 - PROCEDURA NEGOZIATA SENZA
BANDO PER AFFIDAMENTO DEI LAVORI D...

Stato Rdo: In esame [Seduta pubblica](#)

[← TORNA INDIETRO](#) [← Torna all'esame delle offerte](#)

Busta TECNICA In esame

TERMINA ESAME

Questa busta contiene documentazione di carattere tecnico inviata dai concorrenti per lo specifico lotto.

Lotto 1 - LAVORI VERGHERETO FOB0889
Criterio di aggiudicazione: MRQP - Totale base d'asta: 1786378,1

Documenti presentati

BAGLIONI S.R.L.	Amnesso	24	▼
BUILDING & DESIGN S. ...	Amnesso	6	▼
SCIENTIA SRL	Amnesso	7	▼

[RIEPILOGO RDO](#)
[COMUNICAZIONI](#)
[OFFERTE PRESENTATE](#)
[ESAME OFFERTE](#)
[GESTIONE PUNTEGGI](#)
[ESCLUDI/AMMETTI CONCORRENTI](#)
[GESTIONE ANOMALIE OFFERTE](#)

Valutata la documentazione presentata dai singoli operatori come coerente e conforme con quanto richiesto nella documentazione di gara, si procede alla verifica dei documenti contenuti nella "Busta B" - offerta tecnica.

Nel corso della riunione i commissari attribuiscono le rispettive valutazioni inerenti ai seguenti criteri:

- **"Criterio A – Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente"** e i relativi sub-criteri (A.1, A.2) così come specificato nel punto 20 del Disciplinare di gara;
- **"Criterio B – Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta"** e i relativi sub-criteri (B.1, B.2, B.3, B.4, B.5, B.6) così come specificato nel punto 20 del Disciplinare di gara;
- **"Criterio E – Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C"** e i relativi sub-criteri (E.1, E.2, E.3, E.4) così come specificato nel punto 20 del Disciplinare di gara;
- **"Criterio F – Utilizzo di metodi di gestione informativa"** e i relativi sub-criteri (F.1, F.2) così come specificato nel punto 20 del Disciplinare di gara.

Sono stati esplicitati i coefficienti qualitativi e quantitativi attribuiti ad ogni concorrente in relazione a ciascun sub-elemento oggetto di valutazione, come riportato di seguito.

Concorrente n. 1 Baglioni S.r.l

I Commissari assegnano il punteggio ad ogni singolo sub-criterio di valutazione.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione esplicita i punteggi sotto riportati:

Operatore economico:		Baglioni Srl						
Criterio/Subcriterio		Punti	Tipo	Adelizzi	Menduto	Casalicchio	Media	Punteggio
A	1 Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	22	Qual.	0,60	0,60	0,65	0,62	13,64
A	2 Capacità tecnica dei posatori dei pannelli in X-Lam o delle opere in legno in genere	8	Qual.	0,20	0,20	0,20	0,20	1,60
A	Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente	30						15,24
B	1 Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere e monitoraggio degli accessi rispetto alle previsioni di progetto	6	Qual.	0,70	0,70	0,85	0,75	4,50
B	2 Miglioramento prestazionale del sistema di fornitura del calcestruzzo in cantiere e piano di controllo della qualità dello stesso e protezione delle opere in corso di posa	3	Qual.	0,80	0,75	1,00	0,85	2,55
B	3 Sistema per lo stoccaggio dei rifiuti in cantiere	4	Qual.	0,60	0,65	0,50	0,58	2,32
B	4 Mantenimento della pulizia delle strade di accesso al cantiere durante le fasi di demolizione, scavi, sistemazione dei terreni e getto delle strutture	3	Qual.	0,75	0,75	1,00	0,83	2,49
B	5 Miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche degli infissi	7	Qual.	0,65	0,75	0,70	0,70	4,90
B	6 Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	7	Qual.	0,65	0,70	0,70	0,68	4,76
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	30						21,52
E	1 Figura professionale del LEED AP per la fase di esecuzione dell'opera	4	Quant.	SI			1,00	4,00
E	2 Assistenza alla prova sull'involucro in fase di commissioning avanzato	6	Quant.	SI			1,00	6,00
E	3 Bilancio materico – Building Life-Cycle assessment	6	Qual.	0,65	0,65	0,70	0,67	4,02
E	4 Green Building Education: Piano di comunicazione multimediale dei lavori	4	Qual.	0,65	0,65	0,85	0,72	2,88
E	Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C	20						16,90
F	1 Gestione informativa del processo di realizzazione dell'opera	3	Qual.	0,70	0,70	0,75	0,72	2,16
F	2 Avanzamento del modello di gestione informativa ad ogni SAL	2	Quant.	SI			1,00	2,00
F	Utilizzo di metodi di gestione informativa	5						4,16

Concorrente n. 2 RT Costituendo – Mandataria Building & Design S.r.l.

I Commissari assegnano il punteggio ad ogni singolo sub-criterio di valutazione.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione esplicita i punteggi sotto riportati:

Operatore economico:		RT Costituendo – Mandataria Building & Design Srl						
Criterio/Subcriterio		Punti	Tipo	Adelizzi	Menduto	Casalicchio	Media	Punteggio
A	1 Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	22	Qual.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	2 Capacità tecnica dei posatori dei pannelli in X-Lam o delle opere in legno in genere	8	Qual.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente	30						0,00
B	1 Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere e monitoraggio degli accessi rispetto alle previsioni di progetto	6	Qual.	0,50	0,60	0,80	0,63	3,78
B	2 Miglioramento prestazionale del sistema di fornitura del calcestruzzo in cantiere e piano di controllo della qualità dello stesso e protezione delle opere in corso di posa	3	Qual.	0,60	0,60	0,80	0,67	2,01
B	3 Sistema per lo stoccaggio dei rifiuti in cantiere	4	Qual.	0,70	0,70	0,70	0,70	2,80
B	4 Mantenimento della pulizia delle strade di accesso al cantiere durante le fasi di demolizione, scavi, sistemazione dei terreni e getto delle strutture	3	Qual.	0,90	0,90	0,90	0,90	2,70
B	5 Miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche degli infissi	7	Qual.	0,60	0,60	0,80	0,67	4,69
B	6 Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	7	Qual.	0,70	0,80	0,75	0,75	5,25
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	30						21,23
E	1 Figura professionale del LEED AP per la fase di esecuzione dell'opera	4	Quant.	NO			0,00	0,00
E	2 Assistenza alla prova sull'involucro in fase di commissioning avanzato	6	Quant.	SI			1,00	6,00
E	3 Bilancio materico – Building Life-Cycle assessment	6	Qual.	0,65	0,60	0,70	0,65	3,90
E	4 Green Building Education: Piano di comunicazione multimediale dei lavori	4	Qual.	0,65	0,60	0,80	0,68	2,72
E	Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C	20						12,62
F	1 Gestione informativa del processo di realizzazione dell'opera	3	Qual.	0,75	0,75	0,85	0,78	2,34
F	2 Avanzamento del modello di gestione informativa ad ogni SAL	2	Quant.	SI			1,00	2,00
F	Utilizzo di metodi di gestione informativa	5						4,34

Concorrente n. 3 Scientia S.r.l.

I Commissari assegnano il punteggio ad ogni singolo sub-criterio di valutazione.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione esplicita i punteggi sotto riportati:

Operatore economico:		Scientia Srl						
Criterio/Subcriterio		Punti	Tipo	Adelizzi	Menduto	Casalicchio	Media	Punteggio
A	1 Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	22	Qual.	0,50	0,40	0,45	0,45	9,90
A	2 Capacità tecnica dei posatori dei pannelli in X-Lam o delle opere in legno in genere	8	Qual.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
A	Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente	30						9,90
B	1 Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere e monitoraggio degli accessi rispetto alle previsioni di progetto	6	Qual.	0,80	0,75	0,75	0,77	4,62
B	2 Miglioramento prestazionale del sistema di fornitura del calcestruzzo in cantiere e piano di controllo della qualità dello stesso e protezione delle opere in corso di posa	3	Qual.	0,70	0,65	0,50	0,62	1,86
B	3 Sistema per lo stoccaggio dei rifiuti in cantiere	4	Qual.	0,80	0,70	0,60	0,70	2,80
B	4 Mantenimento della pulizia delle strade di accesso al cantiere durante le fasi di demolizione, scavi, sistemazione dei terreni e getto delle strutture	3	Qual.	0,90	0,85	0,95	0,90	2,70
B	5 Miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche degli infissi	7	Qual.	0,75	0,75	0,75	0,75	5,25
B	6 Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	7	Qual.	0,80	0,75	0,70	0,75	5,25
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	30						22,48
E	1 Figura professionale del LEED AP per la fase di esecuzione dell'opera	4	Quant.		SI		1,00	4,00
E	2 Assistenza alla prova sull'involucro in fase di commissioning avanzato	6	Quant.		SI		1,00	6,00
E	3 Bilancio materico – Building Life-Cycle assessment	6	Qual.	0,80	0,75	0,65	0,73	4,38
E	4 Green Building Education: Piano di comunicazione multimediale dei lavori	4	Qual.	0,90	0,85	0,90	0,88	3,52
E	Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C	20						17,90
F	1 Gestione informativa del processo di realizzazione dell'opera	3	Qual.	0,70	0,65	0,65	0,67	2,01
F	2 Avanzamento del modello di gestione informativa ad ogni SAL	2	Quant.		SI		1,00	2,00
F	Utilizzo di metodi di gestione informativa	5						4,01

Si riepilogano di seguito i punteggi previsti:

CRITERI DI VALUTAZIONE		RIFERIMENTO	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente	Offerta tecnica	Valutazione qualitativa	Pa = 30
b)	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	Offerta tecnica	Valutazione qualitativa	Pb = 30
c)	Ribasso percentuale unico sull'importo a base d'asta	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc = 10
d)	Ribasso percentuale unico sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pd = 5
e)	Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C	Offerta tecnica	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pe = 20
f)	Utilizzo di metodi di gestione informativa	Offerta tecnica	Valutazione qualitativa e quantitativa	Pe = 5
TOTALE				100

Si ricorda, inoltre, che, come disposto dal paragrafo 23. "METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI" della lettera di invito-disciplinare di gara, l'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula, secondo il metodo aggregativo compensatore:

$$K_i = a.1 \cdot i \cdot Pa1 + a.2 \cdot i \cdot Pa2 + b.1 \cdot i \cdot Pb1 + b.2 \cdot i \cdot Pb2 + b.3 \cdot i \cdot Pb3 + b.4 \cdot i \cdot Pb4 + b.5 \cdot i \cdot Pb5 + b.6 \cdot i \cdot Pb6 + c \cdot i \cdot Pc + d \cdot i \cdot Pd + e.1 \cdot i \cdot Pe1 + e.2 \cdot i \cdot Pe2 + e.3 \cdot i \cdot Pe3 + e.4 \cdot i \cdot Pe4 + f.1 \cdot i \cdot Pf1 + f.2 \cdot i \cdot Pf2$$

dove:

- K_i è il punteggio complessivo attribuito al concorrente i -esimo;
- i è l'offerta i -esima;
- $a.1i, a.2i, b.1i, b.2i, b.3i, b.4i, b.5i, b.6i, e.3i, e.4i, f.1i$, sono i coefficienti attribuiti all'offerta del concorrente i -esimo per il sub-criterio di valutazione qualitativo relativo: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo la scala di valutazioni riportata al seguente paragrafo 23;
- $c, d, e.1i, e.2i, f.2i$ sono i coefficienti attribuiti all'offerta del concorrente i -esimo per i criteri e sub-criteri di valutazione quantitativi relativi: è un coefficiente compreso tra 0 (nessun punteggio) ed il valore del fattore ponderale del relativo sub-peso ($Pc, Pd, Pe1, Pe2, Pf2$) (massimo punteggio);
- $Pa(1,2), Pb(1,2,3,4,5,6), Pc, Pd$ e $Pe(1,2,3,4)$ e $Pf(1,2)$, sono i fattori ponderali di ciascun sub-peso relativo al corrispondente sub-criterio (quantitativo o qualitativo) di cui alla tabella dei criteri di valutazione.

Il Presidente, inoltre, dà atto che, ai fini della valutazione dell'offerta tecnica presentata, ogni componente della Commissione stessa ha proceduto, sulla base del proprio giudizio, ad effettuare la valutazione qualitativa di ciascuna offerta adottando i criteri indicati al paragrafo 24. METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI PER I CRITERI DI NATURA QUALITATIVA della lettera di invito-disciplinare di gara, attribuendo un coefficiente variabile tra 0-1, con un numero massimo di decimali pari a 2, secondo il seguente elenco:

- il coefficiente 0 corrisponde a insufficiente;
- il coefficiente da 0,01 a 0,20 corrisponde a sufficiente;
- il coefficiente da 0,21 a 0,40 corrisponde a discreto;
- il coefficiente da 0,41 a 0,60 corrisponde a buono;

- il coefficiente 0,61 a 0,80 corrisponde a distinto;
- il coefficiente 0,81 a 1 corrisponde a ottimo.

Successivamente si procederà a calcolare la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario per ciascuno dei sub-criteri di natura qualitativa.

Il coefficiente medio così ottenuto, assunto fino alla seconda cifra decimale arrotondata all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore uguale a cinque, sarà moltiplicato per il corrispondente sub-peso (fattore ponderale), ottenendo così il punteggio complessivo per l'elemento di valutazione qualitativo.

L'esito di tale operazione dalla Commissione è riportato nella seguente tabella:

OFFERTA TECNICA						
Operatore economico:			Baglioni Srl	RT Costituendo – Mandataria Buildin	Scientia Srl	
Criterio/Subcriterio			Punti MAX.			
A	1	Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	22	13,64	0,00	9,90
A	2	Capacità tecnica dei posatori dei pannelli in X-Lam o delle opere in legno in genere	8	1,60	0,00	0,00
A Professionalità, capacità ed esperienza del concorrente			30	15,24	0,00	9,90
B	1	Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere e monitoraggio degli accessi rispetto alle previsioni di progetto	6	4,50	3,78	4,62
B	2	Miglioramento prestazionale del sistema di fornitura del calcestruzzo in cantiere e piano di controllo della qualità dello stesso e protezione delle opere in corso di posa	3	2,55	2,01	1,86
B	3	Sistema per lo stoccaggio dei rifiuti in cantiere	4	2,32	2,80	2,80
B	4	Mantenimento della pulizia delle strade di accesso al cantiere durante le fasi di demolizione, scavi, sistemazione dei terreni e getto delle strutture	3	2,49	2,70	2,70
B	5	Miglioramento delle prestazioni termiche ed acustiche degli infissi	7	4,90	4,69	5,25
B	6	Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	7	4,76	5,25	5,25
B Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta			30	21,52	21,23	22,48
E	1	Figura professionale del LEED AP per la fase di esecuzione dell'opera	4	4,00	0,00	4,00
E	2	Assistenza alla prova sull'involucro in fase di commissioning avanzato	6	6,00	6,00	6,00
E	3	Bilancio materico – Building Life-Cycle assessment	6	4,02	3,90	4,38
E	4	Green Building Education: Piano di comunicazione multimediale dei lavori	4	2,88	2,72	3,52
E Proposte migliorative per l'applicazione del protocollo di sostenibilità energetico-ambientale LEED BD+C			20	16,90	12,62	17,90
F	1	Gestione informativa del processo di realizzazione dell'opera	3	2,16	2,34	2,01
F	2	Avanzamento del modello di gestione informativa ad ogni SAL	2	2,00	2,00	2,00
F Utilizzo di metodi di gestione informativa			5	4,16	4,34	4,01
PUNTI MASSIMI			85			
PUNTEGGIO COMPLESSIVO				57,82	38,19	54,29

I Commissari al termine della seduta confermano i punteggi riportati nelle tabelle di riepilogo sotto-riportate e chiudono la fase di valutazione delle offerte tecniche.

						OFFERTA TECNICA
		A	B	E	F	A+B+E+F
OE-1	Baglioni Srl	15,24	21,52	16,90	4,16	57,82
OE-2	AT Costituendo – Mandataria Building & Design S	0,00	21,23	12,62	4,34	38,19
OE-3	Scientia Srl	9,90	22,48	17,90	4,01	54,29
max		30	30	20	5	85

Il Presidente di Commissione alle ore 16.00 dichiara chiusa la seduta riservata del giorno 19 dicembre 2023 e rinvia a successiva seduta telematica il giorno di giovedì 21 dicembre 2023 alle ore 10.00 per la valutazione delle offerte economiche dei concorrenti ammessi.

Il presente verbale si compone di 8 pagine numerate progressivamente

Letto, confermato e sottoscritto.

Arch. Roberto Adelizzi

Arch. Massimiliano Menduto

Ing. Giuseppe Casalicchio

Roberto Adelizzi

MENDUTO MASSIMILIANO
2023.12.22 15:02:25

CN=MENDUTO MASSIMILIANO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

CASALICCHIO GIUSEPPE
2023.12.22 09:36:04

CN=CASALICCHIO GIUSEPPE
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007

RSA/2048 bits