



AGENZIA DEL DEMANIO  
Direzione Regionale Emilia Romagna

Bologna, 06/08/2018

Prot. n. 2018/11500

**VERBALE DELLA SEDUTA RISERVATA DELLA COMMISSIONE DI GARA  
VALUTAZIONE DOCUMENTI CONTENUTI NELLA BUSTA B-OFFERTA TECNICA**

Oggetto: Procedura di affidamento diretto ai sensi dell'art. 36 comma 2 lettera a) del D.Lgs. 18.04.2016 n. 50 e Linea Guida n. 4 approvata dal Consiglio dell'ANAC con delibera del 26.10.2016 n. 1097 - "Studio di sostenibilità tecnico-economica e giuridico-amministrativa per la migliore valorizzazione dell'ex polveriera di Momeliano nel Comune di Gazzola (PC)". - CIG: Z81240EB67.

Successivamente alla seduta pubblica del 31/07/2018 di apertura delle Buste B - contenenti le offerte tecniche per la verifica della presenza dei documenti prodotti, il giorno 31/07/2018, alle ore 16:30, presso gli Uffici della Direzione Regionale Emilia Romagna dell'Agenzia del Demanio siti in Bologna, Piazza Malpighi 19, si è riunita, in seduta riservata, la Commissione di Gara nominata con determina prot. n. 2018/8288 del 12/06/2018, composta dai seguenti componenti:

- Presidente della Commissione di Gara: Silvano Arcamone;
- Membro di commissione: Silvia Festinante;
- Membro di commissione: Salvatore Aiello;

Il Presidente di Commissione ricorda che con la presente seduta si dà inizio alla valutazione delle offerte tecniche (contenute nella Busta B- "Offerta Tecnica") prodotte dai concorrenti ammessi.

Il Presidente di Commissione ricorda, inoltre, che, per la presente gara, è stato previsto, ai sensi dell'art. 95, comma 3 lettera b) del D.Lgs. 50/2016 il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

Il Presidente di Commissione segnala anche che si procederà alla valutazione ed assegnazione dei punteggi afferenti agli elementi di natura tecnico-qualitativa e che solo successivamente, in seduta pubblica, la Commissione darà lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche e procederà all'apertura delle Buste C- "Offerta Economica/Temporale".

Per le valutazioni dei documenti contenuti nella Busta "B - Offerta Tecnica" dei concorrenti ammessi e per l'assegnazione dei relativi punteggi il Presidente di Commissione, nel rinviare alle previsioni della Lettera di Invito, ricorda i criteri di valutazione, in sintesi riportati.

**Criteri di valutazione**

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		RIF.	FATTORI PONDERALI	PUNTEGGIO
ELEMENTI QUALITATIVI	1)	Offerta Tecnica	P1 = 35	75





	2)	ORGANIZZAZIONE E COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO ED ESPERIENZA MATURATA DAI SINGOLI PROFESSIONISTI	Offerta Tecnica	P2= 20	
	3)	IDEAZIONE,IMPLEMENTAZIONE E MESSA IN CAMPO DI INNOVATIVE ED EFFICACI STRATEGIE DI COMUNICAZIONE E MARKETING TERRITORIALE	Offerta Tecnica	P3 = 20	

Nel dettaglio, la valutazione degli elementi qualitativi terrà conto dei seguenti aspetti:

**PUNTO 1 - CARATTERISTICHE METODOLOGICHE, QUALITATIVE E TECNICHE DEL SERVIZIO**

In ordine all'elemento di valutazione di cui al **punto 1** della tabella il punteggio sarà attribuito sulla base della valutazione degli elementi desunti dalla relazione tecnica prodotta in sede di Offerta Tecnica della coerenza metodologica rispetto a quanto previsto dal capitolato tecnico nonché delle caratteristiche qualitative e tecniche del servizio offerto, con particolare riguardo all'analisi alla definizione degli scenari e delle strategie ottimali di valorizzazione, sulla base dei quali attivare coerenti strumenti e procedure urbanistiche ed amministrative. Sarà, inoltre, valutato:

- il **livello di approfondimento** della documentazione prevista per le Fasi A e B, con specifico riferimento all'attività tecnico-urbanistica e giuridico amministrativa necessaria ad individuare le condizioni di fattibilità dell'operazione;
- il **carattere di innovatività** rispetto alle caratteristiche metodologiche previste per il servizio e per l'analisi degli interessi pubblici e privati interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione che possono presumere anche processi partecipativi;

**PUNTO 2 - ORGANIZZAZIONE E COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO ED ESPERIENZA MATURATA DAI SINGOLI PROFESSIONISTI**

In ordine all'elemento di valutazione di cui al **punto 2** della tabella il punteggio sarà attribuito delle **modalità di organizzazione** e della **composizione del gruppo di lavoro proposto** per lo svolgimento del servizio, anche in relazione alla necessità di interfacciarsi con i soggetti interessati dall'operazione e recepirne le richieste.

**PUNTO 3 - IDEAZIONE, IMPLEMENTAZIONE E MESSA IN CAMPO DI INNOVATIVE ED EFFICACI STRATEGIE DI COMUNICAZIONE E MARKETING TERRITORIALE**

In ordine all'elemento di valutazione di cui al **punto 3** della tabella il punteggio sarà attribuito sulla **strategia di comunicazione e marketing territoriale** prevista anche per la ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei Soggetti interessati all'iniziativa ovvero degli Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione, per la fase di auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione e per la ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti (finanziari) privati.

Si dà atto che nei criteri d'assegnazione dei punteggi è prevista la doppia riparametrazione.

---

La Commissione predisporre un piano di organizzazione del lavoro di esame tecnico-analitico della documentazione da parte dei singoli Commissari.

I Commissari, mediante esame a rotazione, procedono alla valutazione dei documenti contenuti nella busta B-“Offerta tecnica” e all'assegnazione dei relativi punteggi seguendo l'ordine di arrivo e di numerazione dei Plichi.



Valutazione Offerta tecnica "Busta B"

**Concorrente n. 1 - R.T. costituendo**

Mandatario:

**Mate Società Cooperativa**

Mandanti:

Creta S.r.l. – Centro ricerche per l'Economia il Territorio e l'Ambiente

Narciso Capital Srl

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

Le valutazioni dei singoli commissari per ciascun criterio sono riportate nell'**allegato 1**.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione (1,2,3) formula i punteggi sotto riportati:

Riparametrazione	CRITERIO	1	2	3	TOTALE	TOTALE CON SECONDA RIPARAMETRAZIONE
SENZA	VALUTAZIONE	0,78	0,74	0,62		
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	27,30	14,80	12,40	54,50	
CON	VALUTAZIONE	1,00	1,00	0,86		
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	35,00	20,00	17,22	72,22	75,00

**Concorrente n. 2**

**Consorzio Stabile Caire**

Consortziata esecutrice:

Atlante Srl

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

Le valutazioni dei singoli commissari per ciascun criterio sono riportate nell'**allegato 1**.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione (1,2,3) formula i punteggi sotto riportati:

Riparametrazione	CRITERIO	1	2	3	TOTALE	TOTALE CON SECONDA RIPARAMETRAZIONE
SENZA	VALUTAZIONE	0,69	0,68	0,72		
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	24,15	13,60	14,40	52,15	
CON	VALUTAZIONE	0,88	0,92	1,00		
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	30,96	18,38	20,00	69,34	72,01

Stante quanto sopra, si elaborano i punteggi totali attribuiti ai concorrenti con riguardo alla sola valutazione dell'offerta tecnico/qualitativa che ha tenuto conto anche della doppia riparametrazione prevista dalla Lettera di invito:

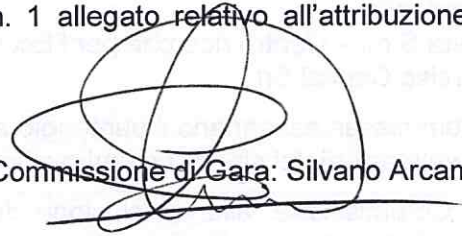
PROGRESSIVO	CONCORRENTE	PUNTEGGIO
1	<b>Concorrente n. 1 - R.T. costituendo</b> Mandatario: <b>Mate Società Cooperativa</b> Mandanti: Creta S.r.l. – Centro ricerche per l'Economia il Territorio e l'Ambiente Narciso Capital Srl	75,00
2	<b>Consorzio Stabile Caire</b> Consortziata esecutrice: Atlante Srl	72,01

Il Presidente di Commissione il giorno 31 LUGLIO 2018 alle ore 18.30 dichiara chiusa le seduta riservate. Dispone, inoltre, la conservazione dei Plichi sotto chiave a disposizione del R.U.P.

Il presente verbale si compone di n.4 (quattro) pagine e n. 1 allegato relativo all'attribuzione dei punteggi da parte dei commissari.

Letto, confermato e sottoscritto.

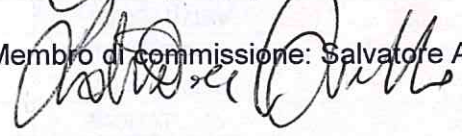
Presidente della Commissione di Gara: Silvano Arcamone



Membro di commissione: Silvia Festinante



Membro di commissione: Salvatore Aiello





**ALLEGATO 1**

CRITERI DI VALUTAZIONE	Fattori ponderali	Elementi di valutazione	CONCORRENTE 1				CONCORRENTE 2					
			COMM.1	COMM.2	COMM.3	MEDIA	COMM.1	COMM.2	COMM.3	MEDIA		
Professionalità e Adeguatezza dell'offerta	1	35	<p>In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 1 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla base della valutazione degli elementi desunti dalla relazione tecnica prodotta in sede di Offerta Tecnica della coerenza metodologica rispetto a quanto previsto dal presente capitolato nonché delle caratteristiche qualitative e tecniche del servizio offerto, con particolare riguardo all'analisi alla definizione degli scenari e delle strategie ottimali di valorizzazione, sulla base dei quali attivare coerenti strumenti e procedure urbanistiche ed amministrative. Sarà, inoltre, valutato:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il livello di approfondimento della documentazione prevista per le Fasi A e B, con specifico riferimento all'attività tecnico-urbanistica e giuridico amministrativa necessaria ad individuare le condizioni di fattibilità dell'operazione;</li> <li>• il carattere di innovatività rispetto alle caratteristiche metodologiche previste per il servizio e per l'analisi degli interessi pubblici e privati interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione che possono presumere anche processi partecipativi</li> </ul>		0,75	0,80	0,80	0,78	0,68	0,70	0,70	0,69
	2	20	<p>In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 2 della tabella il punteggio sarà attribuito delle modalità di organizzazione e della composizione del gruppo di lavoro proposto per lo svolgimento del servizio, anche in relazione alla necessità di interfacciarsi con i soggetti interessati dall'operazione e recepirne le richieste. Al riguardo, si precisa che, in ragione della specificità del servizio, per l'espletamento dello stesso, nel gruppo di lavoro devono essere obbligatoriamente presenti almeno le seguenti figure professionali minime, nominativamente indicate in sede di presentazione dell'offerta:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. tecnico esperto di progettazione urbanistica e territoriale</li> <li>2. esperto in valutazioni economico finanziarie di asset immobiliari;</li> <li>3. esperto di comunicazione e marketing territoriale.</li> </ol> <p>Alla relazione tecnica, inoltre, dovranno essere allegati i curricula dei professionisti facenti parte del "Gruppo di Lavoro", oltre a quelli dei soggetti facenti parte della "Struttura Operativa Minima" (max. 3 pagine A4 per ciascun professionista) che contengano l'indicazione dei servizi svolti ritenuti più significativi dal concorrente in analogia alle caratteristiche del servizio d'affidare.</p> <p>Si specifica che i curricula, da allegare alla relazione, dovranno recare firma autografa in originale del professionista e dovranno essere corredati della sottostante dichiarazione, prevista dal D.Lgs. 196/03: "Con la firma della scheda curriculum il/la sottoscritto/a, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, autorizza l'Agenzia del Demanio al trattamento dei propri dati personali".</p>		0,78	0,75	0,70	0,74	0,65	0,70	0,70	0,68
	3	20	<p>In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 3 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla strategia di comunicazione e marketing territoriale prevista anche per la ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei Soggetti interessati all'iniziativa ovvero degli Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione, per la fase di auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione e per la ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti (finanziari) privati.</p>		0,65	0,60	0,60	0,62	0,75	0,70	0,70	0,72

**GRIGLIA DI VALORI**  
**ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI COEFFICIENTI**  
 Nessun elemento fornito 0  
 Elementi insufficienti 0,1  
 Elementi esigui 0,2  
 Elementi non rilevanti 0,3  
 Elementi di scarsa rilevanza 0,4  
 Elementi di discreta rilevanza 0,5  
 Elementi adeguati 0,6  
 Elementi più che adeguati 0,7  
 Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse 0,8  
 Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili 0,9  
 Elementi con caratteristiche di eccellenza 1



CRITERI DI VALUTAZIONE	Fattori ponderali	Elementi di valutazione	CONCORRENTE 1	CONCORRENTE 2	MAX
Professionalità e Adeguatezza dell'offerta			MEDIA	MEDIA	MAX
	1	35	0,78	0,69	0,78
	2	20	0,74	0,68	0,74
	3	20	0,62	0,72	0,72

**GRIGLIA DI VALORI**  
**ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI COEFFICIENTI**  
 Nessun elemento fornito 0  
 Elementi insufficienti 0,1  
 Elementi esigui 0,2  
 Elementi non rilevanti 0,3  
 Elementi di scarsa rilevanza 0,4  
 Elementi di discreta rilevanza 0,5  
 Elementi adeguati 0,6  
 Elementi più che adeguati 0,7  
 Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse 0,8  
 Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili 0,9  
 Elementi con caratteristiche di eccellenza 1



**Punteggi complessivi senza riparametrazione**

CRITERI DI VALUTAZIONE	Fattori ponderali	Elementi di valutazione	CONCORRENTE 1	CONCORRENTE 2
			Punteggio	Punteggio
Professionalità e Adeguatezza dell'offerta	1	35 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 1 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla base della valutazione degli elementi desunti dalla relazione tecnica prodotta in sede di Offerta Tecnica della coerenza metodologica rispetto a quanto previsto dal presente capitolato nonché delle caratteristiche qualitative e tecniche del servizio offerto, con particolare riguardo all'analisi alla definizione degli scenari e delle strategie ottimali di valorizzazione, sulla base dei quali attivare coerenti strumenti e procedure urbanistiche ed amministrative. Sarà, inoltre, valutato: • il livello di approfondimento della documentazione prevista per le Fasi A e B, con specifico riferimento all'attività tecnico-urbanistica e giuridico amministrativa necessaria ad individuare le condizioni di fattibilità dell'operazione; • il carattere di innovatività rispetto alle caratteristiche metodologiche previste per il servizio e per l'analisi degli interessi pubblici e privati interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione che possono presumere anche processi partecipativi	27,30	24,15
	2	20 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 2 della tabella il punteggio sarà attribuito delle modalità di organizzazione e della composizione del gruppo di lavoro proposto per lo svolgimento del servizio, anche in relazione alla necessità di interfacciarsi con i soggetti interessati dall'operazione e recepirne le richieste. Al riguardo, si precisa che, in ragione della specificità del servizio, per l'espletamento dello stesso, nel gruppo di lavoro devono essere obbligatoriamente presenti almeno le seguenti figure professionali minime, nominativamente indicate in sede di presentazione dell'offerta: 1. tecnico esperto di progettazione urbanistica e territoriale 2. esperto in valutazioni economico finanziarie di asset immobiliari; 3. esperto di comunicazione e marketing territoriale.  Alla relazione tecnica, inoltre, dovranno essere allegati i curricula dei professionisti facenti parte del "Gruppo di Lavoro", oltre a quelli dei soggetti facenti parte della "Struttura Operativa Minima" (max. 3 pagine A4 per ciascun professionista) che contengano l'indicazione dei servizi svolti ritenuti più significativi dal concorrente in analogia alle caratteristiche del servizio d'affidare. Si specifica che i curricula, da allegare alla relazione, dovranno recare firma autografa in originale del professionista e dovranno essere corredati della sottostante dichiarazione, prevista dal D.Lgs. 196/03: "Con la firma della scheda curriculum il/la sottoscritto/a, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, autorizza l'Agenzia del Demanio al trattamento dei propri dati personali".	14,80	13,60
	3	20 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 3 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla strategia di comunicazione e marketing territoriale prevista anche per la ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei Soggetti interessati all'iniziativa ovvero degli Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione, per la fase di auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione e per la ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti (finanziari) privati.	12,40	14,40
TOTALI			54,50	52,15

GRIGLIA DI VALORI  
ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI COEFFICIENTI  
Nessun elemento fornito 0  
Elementi insufficienti 0,1  
Elementi esigui 0,2  
Elementi non rilevanti 0,3  
Elementi di scarsa rilevanza 0,4  
Elementi di discreta rilevanza 0,5  
Elementi adeguati 0,6  
Elementi più che adeguati 0,7  
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse 0,8  
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili 0,9  
Elementi con caratteristiche di eccellenza 1



**Punteggi complessivi con riparametrazione**

CRITERI DI VALUTAZIONE	Fattori ponderali	Elementi di valutazione	CONCORRENTE 1	CONCORRENTE 2		
			MEDIA	MEDIA		
Professionalità e Adeguatezza dell'offerta	1	35 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 1 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla base della valutazione degli elementi desunti dalla relazione tecnica prodotta in sede di Offerta Tecnica della coerenza metodologica rispetto a quanto previsto dal presente capitolato nonché delle caratteristiche qualitative e tecniche del servizio offerto, con particolare riguardo all'analisi alla definizione degli scenari e delle strategie ottimali di valorizzazione, sulla base dei quali attivare coerenti strumenti e procedure urbanistiche ed amministrative. Sarà, inoltre, valutato: • il livello di approfondimento della documentazione prevista per le Fasi A e B, con specifico riferimento all'attività tecnico-urbanistica e giuridico amministrativa necessaria ad individuare le condizioni di fattibilità dell'operazione; • il carattere di innovatività rispetto alle caratteristiche metodologiche previste per il servizio e per l'analisi degli interessi pubblici e privati interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione che possono presumere anche processi partecipativi	35,00	30,96		
	2	20 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 2 della tabella il punteggio sarà attribuito delle modalità di organizzazione e della composizione del gruppo di lavoro proposto per lo svolgimento del servizio, anche in relazione alla necessità di interfacciarsi con i soggetti interessati dall'operazione e recepirne le richieste. Al riguardo, si precisa che, in ragione della specificità del servizio, per l'espletamento dello stesso, nel gruppo di lavoro devono essere obbligatoriamente presenti almeno le seguenti figure professionali minime, nominativamente indicate in sede di presentazione dell'offerta: 1. tecnico esperto di progettazione urbanistica e territoriale 2. esperto in valutazioni economico finanziarie di asset immobiliari; 3. esperto di comunicazione e marketing territoriale.  Alla relazione tecnica, inoltre, dovranno essere allegati i curricula dei professionisti facenti parte del "Gruppo di Lavoro", oltre a quelli dei soggetti facenti parte della "Struttura Operativa Minima" (max. 3 pagine A4 per ciascun professionista) che contengano l'indicazione dei servizi svolti ritenuti più significativi dal concorrente in analogia alle caratteristiche del servizio d'affidare. Si specifica che i curricula, da allegare alla relazione, dovranno recare firma autografa in originale del professionista e dovranno essere corredati della sottostante dichiarazione, prevista dal D.Lgs. 196/03: "Con la firma della scheda curriculum il/la sottoscritto/a, ai sensi del D.Lgs. n. 196/03, autorizza l'Agenzia del Demanio al trattamento dei propri dati personali".	20,00	18,38		
	3	20 In ordine all'elemento di valutazione di cui al punto 3 della tabella il punteggio sarà attribuito sulla strategia di comunicazione e marketing territoriale prevista anche per la ricognizione delle istanze e degli obiettivi dei Soggetti interessati all'iniziativa ovvero degli Enti ed Amministrazioni pubbliche interessate ai beni in questione, per la fase di auditing degli stakeholders interessati o interessabili alle ipotesi di valorizzazione e per la ricognizione sulle opportunità di attivazione di risorse ed investimenti (finanziari) privati.	17,22	20,00		
TOTALI			72,22	69,34	MAX	72,22
TOTALE			75,00	72,01		

**GRIGLIA DI VALORI**  
**ELEMENTI FORNITI PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI COEFFICIENTI**  
 Nessun elemento fornito 0  
 Elementi insufficienti 0,1  
 Elementi esigui 0,2  
 Elementi non rilevanti 0,3  
 Elementi di scarsa rilevanza 0,4  
 Elementi di discreta rilevanza 0,5  
 Elementi adeguati 0,6  
 Elementi più che adeguati 0,7  
 Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse 0,8  
 Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili 0,9  
 Elementi con caratteristiche di eccellenza 1



Punteggi complessivi con doppia riparametrazione

CONCORRENTE 1

Riparametrazione	CRITERIO	1	2	3
SENZA	VALUTAZIONE	0,78	0,74	0,62
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	27,30	14,80	12,40
	VALUTAZIONE	1,00	1,00	0,86
CON	PUNTEGGIO ASSEGNATO	35,00	20,00	17,22

TOTALE	TOTALE CON SECONDA RIPARAMETRAZIONE
--------	-------------------------------------

54,50

72,22	75,00
-------	-------

sf

VERIFICA AMMISSIONE  
P. min. = 45 p.ti

CONCORRENTE 2

Riparametrazione	CRITERIO	1	2	3
SENZA	VALUTAZIONE	0,69	0,68	0,72
	PUNTEGGIO ASSEGNATO	24,15	13,60	14,40
	VALUTAZIONE	0,88	0,92	1,00
CON	PUNTEGGIO ASSEGNATO	30,96	18,38	20,00

TOTALE	TOTALE CON SECONDA RIPARAMETRAZIONE
--------	-------------------------------------

52,15

69,34	72,01
-------	-------

sf