



Bologna, data protocollo

Verbale di gara n. 2 della Commissione di Gara

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO DI GARA, AI SENSI DELL'ART. 50 COMMA 1 LETTERA D) DEL D. LGS. N. 36/2023 PER L'AFFIDAMENTO DEI LAVORI DI RECUPERO DEI FABBRICATI SITI IN BOLOGNA, LATO VIA SABOTINO, NN. 11 E 12 PREVIO ADEGUAMENTO SISMICO PER IL RIPRISTINO DELLA PALESTRA E LA TRASFORMAZIONE IN ALLOGGI, PRESENTI NEL COMPENDIO "CASERMA MILITARE MAMELI" CON L'USO DI MATERIALI E TECNICHE A RIDOTTO IMPATTO AMBIENTALE CONFORMI AL DECRETO MINISTERIALE 23 GIUGNO 2022 MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA SICUREZZA ENERGETICA. SCHEDA BOD0039.

CIG: B30A199D48 - CUP: G37B22000880001 - CPV 45454000-4 - 45453100-8 - 45450000-6

**VERBALE DELLA COMMISSIONE DI GARA
VALUTAZIONE DEI DOCUMENTI CONTENUTI
NELLA BUSTA OFFERTA TECNICA ED
ASSEGNAZIONE PUNTEGGI OFFERTA TECNICA
SEDUTA RISERVATA**

Seduta del 14 Novembre 2024.

L'anno 2024, il giorno 14 del mese di Novembre, alle ore 11:00, in seduta pubblica telematica, così come previsto dall'art. 3 del D. Lgs. 07/03/2005 n. 82 - Codice dell'Amministrazione Digitale, si è riunita, per l'espletamento delle operazioni della gara in questione la Commissione Giudicatrice, nominata con Determina prot. n. 15937 del 14/10/2024 del Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Emilia Romagna composta come segue:

- Ing. Mauro Malisan, Funzionario della Direzione Regionale Friuli-Venezia Giulia, in qualità di componente;
- Arch. Massimiliano Menduto, Funzionario della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, in qualità di componente;
- Arch. Roberto Adelizzi., Responsabile Area Tecnica della Direzione Regionale Emilia-Romagna dell'Agenzia del Demanio, in qualità di Presidente.

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

Il Presidente constata la regolare costituzione della Commissione Giudicatrice.

Ricordando, inoltre, che per la presente gara è stato previsto, ai sensi dell'art. 95 comma 3 del D.Lgs. 50/2016, il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, si avvia la procedura di valutazione delle Offerte Tecniche presentate dagli operatori economici partecipanti di seguito rappresentati:

1 - RTI COGESAP - CONSORZIO STABILE CONTRAT

2 - RTI BALESTRI SRL - EFFE-GI IMPIANTI SRL.

3 - RH BUILDER S.P.A.

4 - MATERAZZO RESTAURI S.R.L.

L'esito delle verifiche effettuate dalla Commissione nella precedente seduta pubblica (Verbale n.1 prot. n. 17334 del 05/11/2024) è riportato nel seguente prospetto:

N.	DENOMINAZIONE OPERATORE ECONOMICO	CONTROLLO FORMALE BUSTA TECNICA	ESITO
1	RTI COGESAP - CONSORZIO STABILE CONTRAT	Il controllo delle firme risulta regolare. La Relazione tecnica è presente e risulta conforme al Disciplinare di gara, sia in termini di articolazione in paragrafi relativi ai criteri A - B (e relativi sub criteri) E ed F, sia in numero di pagine. Le tavole grafiche risultano presenti e conformi a quanto richiesto dal Disciplinare di gara.	Ammesso
2	RTI BALESTRI SRL - EFFE-GI IMPIANTI SRL.	Il controllo delle firme risulta regolare. La Relazione tecnica è presente e risulta conforme al Disciplinare di gara, sia in termini di articolazione in paragrafi relativi ai criteri A - B (e relativi sub criteri) E ed F, sia in numero di pagine. Le tavole grafiche risultano presenti e conformi a quanto richiesto dal Disciplinare di gara.	Ammesso
3	RH BUILDER S.P.A.	Il controllo delle firme risulta regolare. La Relazione tecnica è presente e risulta conforme al Disciplinare di gara, sia in termini di articolazione in paragrafi relativi ai criteri A - B (e relativi sub criteri) E ed F, sia in numero di pagine. Le tavole grafiche risultano presenti e conformi a quanto richiesto dal Disciplinare di gara.	Ammesso
4	MATERAZZO RESTAURI S.R.L.	Il controllo delle firme risulta regolare. La Relazione tecnica è presente e risulta conforme al Disciplinare di gara, sia in termini di articolazione in paragrafi relativi ai criteri A - B (e relativi sub criteri) E ed F, sia in numero di pagine. Le tavole grafiche risultano presenti e conformi a quanto richiesto dal Disciplinare di gara.	Ammesso

La Commissione Giudicatrice, non avendo riscontrato irregolarità sulle Offerte Tecniche presentate, a meno di quanto riportato in tabella, ha avviato la fase successiva della valutazione delle offerte tecniche trasmesse.

Per le valutazioni dei documenti contenuti nella Busta "Offerta Tecnica" dei concorrenti ammessi e per l'assegnazione dei relativi punteggi il Presidente di Commissione, nel rinviare alle previsioni del Disciplinare di Gara e relative FAQ, ricorda i criteri di valutazione, normati dal paragrafo 24. "CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE" del disciplinare di gara, come di seguito riassunti:

CRITERI DI VALUTAZIONE		COMPROVA	VALUTAZIONE	FATTORI PONDERALI
a)	Professionalità e del concorrente	Relazione descrittiva	Valutazione qualitativa	Pa = 10
b)	Caratteristiche tecnico-metodologiche dell'offerta	Relazione descrittiva certificazione	Valutazione qualitativa	Pb = 50
e)	Criteri Ambientali Minimi	Certificazione EMAS – Relazione descrittiva	Valutazione quanti-qualitativa	Pe = 15
f)	Piano della comunicazione	Relazione descrittiva	Valutazione qualitativa	Pf = 5
c)	Ribasso percentuale unico sull'importo dei lavori	Offerta economica	Valutazione quantitativa	Pc = 15
d)	Ribasso percentuale unico sui tempi di esecuzione	Offerta temporale	Valutazione quantitativa	Pd = 5
TOTALE				100

Si ricorda, inoltre, che, come disposto dal paragrafo 25. “METODO PER L'ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI” del disciplinare di gara, l'attribuzione dei punteggi ai singoli concorrenti avverrà applicando la seguente formula, secondo il metodo aggregativo compensatore:

$$V_i = \sum_k (a_i * P_a + b_{k,i} * P_{b_k} + c_i * P_c + d_i * P_d + e_{k,i} * P_{e_k} + f_i * P_f)$$

dove:

- V_i è il punteggio complessivo attribuito al concorrente i-esimo;
- i è l'offerta i-esima;
- a_i è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i-esimo per il criterio di valutazione A: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo la scala di valutazioni riportata al seguente punto 26;
- $b_{k,i}$ è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i-esimo per il sub-criterio di valutazione B.k-esimo: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo la scala di valutazioni riportata al seguente punto 26;
- c_i è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i-esimo relativo all'offerta economica: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo il calcolo riportato al seguente punto 27;

- d_i è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i -esimo relativo all'offerta temporale: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo il calcolo riportato al seguente punto 27;
- ek_i è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i -esimo per il sub-criterio di valutazione E.k-esimo: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo la scala di valutazioni riportata ai seguenti punti 26 e 27;
- f_i è il coefficiente attribuito all'offerta del concorrente i -esimo per il criterio di valutazione F: è un coefficiente compreso tra 0 (valore minimo) ed 1 (valore massimo), secondo la scala di valutazioni riportata al seguente punto 26;
- P_a è il fattore ponderale relativo al criterio A;
- P_{bk} è il fattore ponderale relativo al sub-criterio B.k-esimo;
- P_c è il fattore ponderale relativo all'offerta economica;
- P_d è il fattore ponderale relativo all'offerta economica;
- P_{ek} è il fattore ponderale relativo al sub-criterio E.k-esimo;
- P_f è il fattore ponderale relativo al criterio F.

La somma dei sub-pesi deve risultare pari a 100.

$$K_i = a_i \cdot P_a + b.1i \cdot P_{b1} + b.2i \cdot P_{b2} + b.3i \cdot P_{b3} + b.4i \cdot P_{b4} + b.5i \cdot P_{b5} + b.6i \cdot P_{b6} + c.i \cdot P_c + d_i \cdot P_d + e.1i \cdot P_{e1} + e.2i \cdot P_{e2} + f_i \cdot P_f$$

dove:

- K_i è il punteggio complessivo attribuito al concorrente i -esimo;
- i è l'offerta i -esima;
- $A_i, B_i (b.1i, b.2i, b.3i, b.4i, b.5i, b.6i), C_i, D_i, E_i (e.1i, e.2i), F_i$ sono coefficienti compresi tra 0 ed 1, espressi in valore centesimali, attribuiti al concorrente i -esimo; il coefficiente è pari a zero in corrispondenza della prestazione minima possibile ed è pari ad uno in corrispondenza della prestazione massima offerta;
- $P_a, P_b (1, 2, 3, 4, 5, 6), P_c, P_d, P_e (1, 2), P_f$ sono i fattori ponderali 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 procederà, sulla base del proprio giudizio, ad effettuare la valutazione qualitativa di ciascuna offerta adottando i criteri indicati al paragrafo 26. "METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI PER I CRITERI DI NATURA QUALITATIVA" del 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.

Il Presidente di Commissione ritiene, altresì, utile ricordare quanto previsto al paragrafo 27 "FORMULE PER L'ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DEGLI ELEMENTI DI NATURA QUANTITATIVA" del Disciplinare di Gara e precisamente:

- Per l'**Offerta migliorativa relativa ai criteri ambientali minimi – CRITERIO E:**

Ai fini dell'attribuzione del criterio e_i relativo all'elemento di valutazione E della tabella dei criteri di valutazione, verrà attribuito il punteggio di 5 punti (c.d. criterio ON/OFF) alla presenza della documentazione a comprova richiesta (possesso del requisito $e_i = 1$, assenza del requisito $e_i = 0$).

- Per l'**Offerta economica - CRITERIO C**

Ai fini della determinazione del coefficiente C_i relativo all'elemento di valutazione C della tabella dei criteri di valutazione, verranno utilizzate le seguenti formule:

c_i (per $O_i \leq O_{soglia}$) = $X \cdot O_i / O_{soglia}$

c_i (per $O_i > O_{soglia}$) = $X + (1,00 - X) \cdot [(O_i - O_{soglia}) / (O_{max} - O_{soglia})]$

dove:

c_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

O_i = valore dell'offerta (ribasso) del concorrente i-esimo

O_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzo) dei concorrenti

X = 0,90 (coefficiente scelto dalla Stazione Appaltante)

O_{max} = valore dell'offerta (ribasso) più conveniente.

- Per l'**Offerta Temporale - CRITERIO D**

Ai fini della determinazione del coefficiente D_i relativo all'elemento di valutazione D della tabella dei criteri di valutazione, verranno utilizzate le seguenti formule:

$d_i = T_i / T_{max}$

dove per l'offerta Tempo:

d_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

T_i = la riduzione percentuale del tempo formulata dal concorrente i-esimo;

T_{max} = la massima riduzione percentuale del tempo offerta.

La Commissione predispone un piano di organizzazione del lavoro di esame tecnico-analitico della documentazione da parte dei singoli Commissari che, con più sedute riservate e con lavoro da remoto, 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 Economiche".

Alle ore 11:45 il Presidente della Commissione sospende i lavori e aggiorna la seduta alle ore 11:00 del 15/11/2024 per il prosieguo delle valutazioni delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi.

Il giorno 15/11/2024, la Commissione riprende ad esaminare e valutare, in collegamento Microsoft Teams, la documentazione tecnica prodotta da ciascun operatore economico.

Il Presidente ha, quindi, constatato che ciascun componente della Commissione ha ultimato, per ogni criterio qualitativo, l'esame e la valutazione delle offerte tecniche presentate dagli operatori economici.

Nello specifico, il calcolo dei coefficienti qualitativi delle offerte è stato effettuato applicando il metodo aggregativo compensatore, in conformità con quanto previsto al par. 25 del Disciplinare.

La Commissione, alla conclusione della valutazione della totalità dei criteri di valutazione, per gli operatori economici, formula i punteggi riportati nelle seguenti tabelle:

Operatore economico:		RTI COGESAP - CONSORZIO STABILE CONTRAT.						
Criterio/Subcriterio		Punti	Tipo	Comm. 1	Comm. 2	Comm. 3	Media	Punteggio
A	Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	10	Qual.	0,70	0,70	0,60	0,67	6,70
A	Professionalità ed esperienza del concorrente	10						6,70
B 1	Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere	8	Qual.	0,75	0,80	0,80	0,78	6,24
B 2	Gestione delle interferenze interne ed esterne	8	Qual.	0,80	0,80	0,85	0,82	6,56
B 3	Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	10	Qual.	0,80	0,80	0,80	0,80	8,00
B 4	Miglioramento delle prestazioni del sistema fotovoltaico	12	Qual.	0,75	0,70	0,70	0,72	8,64
B 5	Organizzazione delle lavorazioni	4	Qual.	0,70	0,75	0,80	0,75	3,00
B 6	Migliorie architettoniche	8	Qual.	0,80	0,85	0,90	0,85	6,80
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	50						39,24
E 1	Offerta migliorativa relativa ai criteri ambientali minimi	5	Quant.	SI			1,00	5,00
E 2	Offerta di miglioria relativa ad un Sistema di monitoraggio dei consumi energetici	10	Qual.	0,75	0,80	0,85	0,80	8,00
E	Criteri Ambientali Minimi	15						13,00
F	Piano della Comunicazione	5	Qual.	0,70	0,70	0,75	0,72	3,60
F	Piano della comunicazione	5						3,60

Operatore economico:		RTI BALESTRI SRL - EFFE-GI IMPIANTI SRL.						
	Criterio/Subcriterio	Punti	Tipo	Comm. 1	Comm. 2	Comm. 3	Media	Punteggio
A	Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	10	Qual.	0,85	0,90	0,85	0,87	8,70
A	Professionalità ed esperienza del concorrente	10						8,70
B 1	Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere	8	Qual.	0,80	0,85	0,90	0,85	6,80
B 2	Gestione delle interferenze interne ed esterne	8	Qual.	0,90	0,90	0,95	0,92	7,36
B 3	Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	10	Qual.	0,85	0,85	0,90	0,87	8,70
B 4	Miglioramento delle prestazioni del sistema fotovoltaico	12	Qual.	0,80	0,80	0,80	0,80	9,60
B 5	Organizzazione delle lavorazioni	4	Qual.	0,80	0,85	0,85	0,83	3,32
B 6	Migliorie architettoniche	8	Qual.	0,85	0,85	0,80	0,83	6,64
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	50						42,42
E 1	Offerta migliorativa relativa ai criteri ambientali minimi	5	Quant.	SI			1,00	5,00
E 2	Offerta di miglioria relativa ad un Sistema di monitoraggio dei consumi energetici	10	Qual.	0,85	0,90	0,90	0,88	8,80
E	Criteri Ambientali Minimi	15						13,80
F	Piano della Comunicazione	5	Qual.	0,70	0,75	0,75	0,73	3,65
F	Piano della comunicazione	5						3,65

Operatore economico:		RH BUILDER.						
	Criterio/Subcriterio	Punti	Tipo	Comm. 1	Comm. 2	Comm. 3	Media	Punteggio
A	Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	10	Qual.	0,70	0,70	0,75	0,72	7,20
A	Professionalità ed esperienza del concorrente	10						7,20
B 1	Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere	8	Qual.	0,75	0,75	0,80	0,77	6,16
B 2	Gestione delle interferenze interne ed esterne	8	Qual.	0,80	0,90	0,90	0,87	6,96
B 3	Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	10	Qual.	0,85	0,85	0,90	0,87	8,70
B 4	Miglioramento delle prestazioni del sistema fotovoltaico	12	Qual.	0,85	0,90	0,95	0,90	10,80
B 5	Organizzazione delle lavorazioni	4	Qual.	0,70	0,75	0,80	0,75	3,00
B 6	Migliorie architettoniche	8	Qual.	0,80	0,85	0,80	0,82	6,56
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	50						42,18
E 1	Offerta migliorativa relativa ai criteri ambientali minimi	5	Quant.	SI			1,00	5,00
E 2	Offerta di miglioria relativa ad un Sistema di monitoraggio dei consumi energetici	10	Qual.	0,80	0,85	0,85	0,83	8,30
E	Criteri Ambientali Minimi	15						13,30
F	Piano della Comunicazione	5	Qual.	0,75	0,80	0,75	0,77	3,85
F	Piano della comunicazione	5						3,85

Operatore economico:		MATERAZZO RESTAURI S.R.L.						
	Criterio/Subcriterio	Punti	Tipo	Comm. 1	Comm. 2	Comm. 3	Media	Punteggio
A	Esperienze maturate in lavori eseguiti e conclusi	10	Qual.	0,60	0,55	0,50	0,55	5,50
A	Professionalità ed esperienza del concorrente	10						5,50
B 1	Miglioramento del sistema di confinamento del cantiere	8	Qual.	0,65	0,60	0,60	0,62	4,96
B 2	Gestione delle interferenze interne ed esterne	8	Qual.	0,70	0,65	0,60	0,65	5,20
B 3	Miglioramento delle prestazioni della pompa di calore	10	Qual.	0,60	0,55	0,50	0,55	5,50
B 4	Miglioramento delle prestazioni del sistema fotovoltaico	12	Qual.	0,60	0,60	0,60	0,60	7,20
B 5	Organizzazione delle lavorazioni	4	Qual.	0,70	0,70	0,70	0,70	2,80
B 6	Migliorie architettoniche	8	Qual.	0,75	0,70	0,70	0,72	5,76
B	Caratteristiche tecnico metodologiche dell'offerta	50						31,42
E 1	Offerta migliorativa relativa ai criteri ambientali minimi	5	Quant.	SI			1,00	5,00
E 2	Offerta di miglioria relativa ad un Sistema di monitoraggio dei consumi energetici	10	Qual.	0,75	0,70	0,80	0,75	7,50
E	Criteri Ambientali Minimi	15						12,50
F	Piano della Comunicazione	5	Qual.	0,60	0,70	0,70	0,67	3,35
F	Piano della comunicazione	5						3,35

Stante quanto sopra, si elaborano i punteggi totali attribuiti ai concorrenti con riguardo alla sola valutazione dell'offerta tecnico/qualitativa:

		OFFERTA TECNICA				TOT
		A	B	E	F	A+B+E+F
OE-1	RTI COGESAP - CONSORZIO STABILE CONTRAT.	6,70	39,24	13,00	3,60	62,54
OE-2	RTI BALESTRI SRL - EFFE-GI IMPIANTI SRL.	8,70	42,42	13,80	3,65	68,57
OE-3	RH BUILDER.	7,20	42,18	13,30	3,85	66,53
OE-4	MATERAZZO RESTAURI S.R.L.	5,50	31,42	12,50	3,35	52,77

Il Presidente, alle ore 12:30 dichiara chiusa la fase di valutazione delle offerte tecniche contenute nelle buste virtuali B – “Offerta Tecnica” dei concorrenti partecipanti.

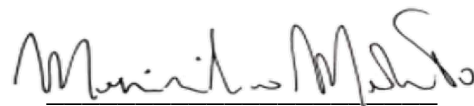
Il presente verbale si compone di 9 pagine.

Letto, confermato e sottoscritto:

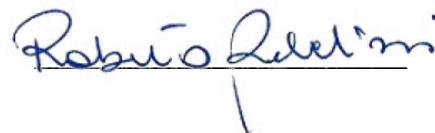
Ing. Mauro Malisan Commissario

Handwritten signature of Mauro Malisan in blue ink, underlined.

Arch. Massimiliano Menduto Commissario

Handwritten signature of Massimiliano Menduto in blue ink, underlined.

Arch. Roberto Adelizzi Presidente di Commissione

Handwritten signature of Roberto Adelizzi in blue ink, underlined.