

PARAMETRI ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO DI GESTIONE DELLA ZONA ADIBITA A PALESTRA DI ARRAMPICATA INDOOR E DEGLI AMBIENTI STRUMENTALI ALLA STESSA, DEL CAMPO DI GIOCO POLIVALENTE, DELLA SALA POLIVALENTE SPORTIVA E DEGLI SPAZI PER UFFICI, AMBULATORI E MAGAZZINI ALL’INTERNO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO “SANBÀPOLIS”

Opera Universitaria di Trento

Questo documento definisce i parametri e gli elementi di valutazione dell'offerta, pertinenti alla natura, all'oggetto e alle caratteristiche del servizio che la Stazione Appaltante intende dare in concessione ex art. 30 del D. lgs. 163/2006, per definire quale sia l'**offerta economicamente più vantaggiosa**, ai sensi dell'art. 83 del D. lgs. 163/2006 e s.m. e con le modalità procedurali, per quanto compatibili, dell'art. 283 del DPR 207/2010 in base agli elementi economico – qualitativi di seguito specificati:

- 1) **offerta tecnica**: fino a 700 punti;
- 2) **offerta economica**: fino a 300 punti.

La concessione ha per oggetto il servizio di gestione della zona adibita a palestra di arrampicata indoor e degli ambienti strumentali alla stessa, del campo di gioco polivalente, della sala polivalente sportiva e degli spazi per uffici, ambulatori e magazzini all'interno del complesso immobiliare denominato "Sanbàpolis" .

L'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa e cioè che avrà ottenuto il **punteggio complessivo più alto** a seguito della somma dei punteggi attribuiti per l'Offerta Tecnica e per l'Offerta Economica.

In caso di parità di punteggio, la concessione verrà aggiudicata al concorrente che avrà ottenuto il punteggio maggiore relativamente alla qualità. Qualora anche tale punteggio fosse paritario, si procederà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica.

Il punteggio per ogni aspetto (economico e tecnico) e per ogni elemento e sub-elemento (anche in sede di riparametrazione) dovrà essere approssimato alla seconda cifra decimale con arrotondamento all'unità superiore se la terza cifra decimale è ≥ 5 o all'unità inferiore se <5 .

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per la Stazione appaltante in relazione all'oggetto della concessione e alle prescrizioni degli atti di gara.

Relativamente all'Offerta economica, l'assegnazione del punteggio avverrà mediante la specifica formula prevista al successivo Paragrafo 2.

Relativamente all'Offerta tecnica, i sub-elementi sono distinti fra sub-elementi di natura quantitativa e sub- elementi di natura qualitativa. L'assegnazione dei punteggi agli elementi e sub-elementi qualitativi (ad eccezione di quelli di tipo quantitativo per i quali si utilizzano le specifiche formule indicate nella tabella di cui alle pagine seguenti) avverrà come segue:

- per ciascun sub-elemento di valutazione: ogni commissario attribuisce un voto tra zero e uno in decimi, tenendo conto dei "criteri motivazionali" esposti per ciascun sub-elemento; la media aritmetica dei voti attribuiti verrà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile al sub-elemento;
- per ciascun sub-elemento di valutazione: verranno riparametrati i punteggi assegnati al sub-elemento, riportando al valore del punteggio massimo attribuibile per lo specifico sub-elemento il punteggio più alto tra tutti i concorrenti e proporzionando a tale punteggio quello degli altri concorrenti;
- per ciascun elemento di valutazione: verrà effettuata la somma dei punteggi riparametrati dei sub-elementi che compongono ciascun elemento;
- per ciascun elemento di valutazione: verrà riparametrato il punteggio assegnato ad ogni soggetto Concorrente, riportando al valore del punteggio massimo attribuibile per lo specifico elemento la somma dei sub-elementi più alta tra tutti i concorrenti e proporzionando a tale somma massima le altre somme degli altri concorrenti.

Il calcolo del punteggio complessivo dell'offerta tecnica sarà effettuato sommando i punteggi riparametrati come sopra con i punteggi assegnati in misura automatica agli elementi di natura quantitativa.

Tale somma sarà infine ulteriormente riparametrata assegnando il peso totale dell'offerta tecnica (700 punti) all'offerta che ha ottenuto il massimo punteggio quale somma dei singoli elementi, e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Si precisa che:

- quanto riportato nell'offerta è vincolante per il Concorrente per tutta la durata contrattuale;
- **le migliorie qualitative e/o quantitative offerte dal Concorrente saranno a totale carico dell'aggiudicatario.**

Alle offerte saranno attribuiti specifici punteggi secondo gli elementi di seguito enunciati:

1) OFFERTA TECNICA (punteggio massimo: 700 punti):

1	ELEMENTI	PUNTEGGIO MAX
1.1	<i>Proposta di gestione</i>	250
1.2	<i>Proposte migliorative</i>	200
1.3	<i>Sicurezza</i>	200
1.4	<i>Personale</i>	50

In particolare, gli elementi sono suddivisi in ulteriori sub-elementi e relativi criteri motivazionali e i singoli punteggi massimi sono suddivisi nei sotto-punteggi massimi riportati nella tabella seguente.

Per ogni elemento e/o sub-elemento (di natura qualitativa) sono definiti i relativi “criteri motivazionali” sulla base dei quali la Commissione giudicatrice definirà (con le procedure indicate in Premessa) i punteggi.

In caso di più criteri motivazionali relativi ad un unico sub-elemento, i criteri saranno considerati tutti di uguale rilevanza; l'attribuzione del punteggio al sub-elemento sarà comunque effettuata esclusivamente e complessivamente sulla base dei relativi “criteri motivazionali” indicati dal presente Documento.

	ELEMENTI TECNICI	SUB-ELEMENTI TECNICI	CRITERI MOTIVAZIONALI (per sub-elementi qualitativi) e FORMULE MATEMATICHE (per sub-elementi quantitativi)	PUNTI MAX per elemento	PUNTI MAX per sub-elemento
1.1	PROPOSTA DI GESTIONE			250	
1.1.1		Numero minimo di ore <u>settimanali</u> riservate gratuitamente a Opera Universitaria nel campo da gioco polivalente (<u>ulteriori</u> rispetto alle 9 ore settimanali previste dall'art. 6 del Capitolato Speciale) <u>inderogabilmente</u> dalle 20:00 alle 23:00. Eventuali ore eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	150*(R_a/R_{max}) Dove: R _a = numero di ore settimanali offerto ulteriore rispetto alle 9 ore settimanali da Capitolato R _{max} = numero di ore offerto più alto tra i concorrenti		150
1.1.2		Programma <u>per l'intera durata della concessione</u> di corsi sportivi per l'utenza universitaria e non universitaria e organizzazione generale dei servizi proposti con indicazione degli spazi e degli orari delle discipline (massimo 15 facciate formato A4, massimo 45 righe cadauna; eventuali facciate o righe eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice) (<i>sub-elemento qualitativo</i>)	<ul style="list-style-type: none"> • previsione di corsi destinati esclusivamente all'utenza universitaria • numero <u>minimo</u> di corsi che si intendono avviare per ogni anno di gestione precisando tempi di avvio dei corsi (verranno valutati maggiormente i corsi con tempi di svolgimento più prossimi all'avvio della gestione) e loro durata • varietà delle discipline proposte 		50
1.1.3		Aumento delle ore di apertura della struttura <u>ulteriori</u> rispetto alle 8 ore giornaliere dell'intero complesso immobiliare nel periodo da settembre a maggio previste dall'art. 6 del Capitolato Speciale (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	30*(R_a/R_{max}) Dove: R _a = numero di ore giornaliere offerto ulteriore rispetto alle 8 ore da Capitolato R _{max} = numero di ore offerto più alto tra i concorrenti		30
1.1.4		Aumento delle ore di apertura della struttura <u>ulteriori</u> rispetto alle 4 ore giornaliere dell'intero complesso immobiliare nel periodo da giugno ad agosto previste dall'art. 6 del Capitolato Speciale (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	20*(R_a/R_{max}) Dove: R _a = numero di ore giornaliere offerto ulteriore rispetto alle 4 ore da Capitolato R _{max} = numero di ore offerto più alto tra i concorrenti		20

1.2	PROPOSTE MIGLIORATIVE			200	
1.2.1		Piano marketing e di promozione dell'impianto (<i>sub-elemento qualitativo</i>)	chiarezza e completezza del piano marketing (massimo 15 facciate formato A4, massimo 45 righe cadauna; eventuali facciate o righe eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice)		100
1.2.2		Migliorie da realizzare su ambienti e strutture e incremento della dotazione di arredi e attrezzature (senza oneri finanziari a carico di Opera Universitaria). Nel caso di proposte giudicate non migliorative dalla Commissione giudicatrice verrà attribuito un punteggio pari a zero per l'intero sub-elemento 1.2.2 (<i>sub-elemento qualitativo</i>)	consistenza delle migliorie (beni e/o servizi) (non lavori) e valore <u>tecnico</u> (non economico; si ricorda che in nessun caso, a pena di <u>esclusione</u> del Concorrente, al di fuori della busta contenente l'Offerta Economica, potrà essere inserito alcun documento contenente indicazioni di importi, neppure indicativi) delle migliorie proposte, con chiara indicazione dei termini ultimi di realizzazione (verranno valutate maggiormente le migliorie con tempi di realizzazione più prossimi all'avvio della gestione) (es.: servizio di noleggio attrezzatura, fornitura di software di gestione prenotazioni online, integrazione delle attrezzature per fitness) (relazione di massimo 20 facciate formato A4, massimo 45 righe cadauna; eventuali facciate o righe eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice). È ammessa (senza limitazioni) la presentazione di documentazione integrativa quali depliant, schede tecniche, progetti idonei all'individuazione del prodotto offerto.		50
1.2.3		nella palestra di arrampicata, modifica mensile di un numero di vie di arrampicata <u>superiore</u> rispetto alle 6 previste dall'art. 6 Capitolato Speciale (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	50*(R_a/R_{max}) Dove: R _a = numero di vie mensili offerto ulteriore rispetto alle 6 vie da Capitolato R _{max} = numero di vie offerto più alto tra i concorrenti		50

1.3	SICUREZZA			200	
1.3.1		relativamente alla palestra di arrampicata , proposta di piano annuale delle misure di sicurezza per l' utenza	<ul style="list-style-type: none"> completezza del piano di misure di sicurezza per l'utenza periodicità del monitoraggio sull'attuazione del piano 		100

		ulteriori rispetto a quelle previste in Capitolato (es.: verifica del livello di conoscenza dell'utenza sulle nozioni di sicurezza in tema di arrampicata) (massimo 30 facciate formato A4, massimo 45 righe cadauna; eventuali facciate o righe eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice) (<i>sub-elemento qualitativo</i>)	<ul style="list-style-type: none"> modalità di attuazione e di rendicontazione del piano 		
1.3.2		proposta di piano annuale delle misure di sicurezza delle strutture, attrezzature, impianti <u>ulteriori</u> rispetto a quelle da legge e/o da Capitolato e/o da Piano di Manutenzione (es.: verifica della sicurezza delle prese della palestra di arrampicata) (massimo 30 facciate formato A4, massimo 45 righe cadauna; eventuali facciate o righe eccedenti non saranno oggetto di valutazione da parte della Commissione giudicatrice) (<i>sub-elemento qualitativo</i>)	<ul style="list-style-type: none"> completezza del piano di misure di sicurezza per strutture, attrezzature, impianti periodicità del monitoraggio sull'attuazione del piano modalità di attuazione e di rendicontazione del piano 		50
1.3.3		numero di ore <u>annue</u> destinate alla formazione del personale impiegato nella Concessione inerenti la sicurezza sul lavoro a favore del personale impiegato nella concessione in esame (escluso il personale amministrativo e direzionale) che l'impresa si impegna ad attuare nel corso della durata della concessione (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	$50 * (R_a / R_{max})$ Dove: R_a = numero di ore annue offerto R_{max} = numero di ore offerto più alto tra i concorrenti		50

1.4	PERSONALE			50	
1.4.1		relativamente alla palestra di arrampicata , numero annuo di ore di impiego (monte ore effettivo netto) di personale (sia con qualifiche tecniche sia amministrative) assunto a tempo indeterminato da impiegare nella gestione della Concessione. Per la valutazione del presente sub-elemento dovrà essere presentato un piano di impiego del personale da cui si evinca il monte ore (<i>sub-elemento quantitativo</i>)	$30 * (R_a / R_{max})$ Dove: R_a = numero di ore annue offerto R_{max} = numero di ore offerto più alto tra i concorrenti		30
1.4.2		curriculum del direttore dell'impianto da cui si evinca un'esperienza <u>ulteriore</u> rispetto a quella minima richiesta dall'art. 18 del Capitolato Speciale. Il sostituto previsto dall'art. 18 del Capitolato Speciale dovrà avere equivalenti	sarà particolarmente valutata l'esperienza gestionale di impianti sportivi e del personale		20

		caratteristiche, professionalità ed esperienze rispetto a quelle del direttore sostituito, risultanti dall'offerta presentata in sede di gara (<i>sub-elemento qualitativo</i>)			
--	--	---	--	--	--

Quanto dichiarato nell'Offerta Tecnica vincolerà l'aggiudicatario per tutta la durata contrattuale. Nel caso di offerta annuale (sub-elementi 1.3, 1.4) deve intendersi che, per ogni anno di gestione, verrà rispettata l'offerta indicata in sede di gara. Nel caso di frazione di anno (es.: art. 3 del capitolato Speciale) , l'offerta verrà parametrata proporzionalmente ai giorni di durata della gestione. Il mancato rispetto comporta l'applicazione delle penali previste nel Capitolato speciale.

2) OFFERTA ECONOMICA (punteggio massimo: 300 punti)

	ELEMENTI ECONOMICI	PUNTEGGIO MAX
2.1	Percentuale di spesa che il concorrente si impegna a sostenere per tutta la durata della concessione per le spese per utenze di acqua, pompe di calore, ecc. e spese generali (ascensore) (come da art. 6 lett. cc del Capitolato) in relazione alle puntuali letture dei sottocontatori relativi agli spazi oggetto di concessione. Si ricorda che, ai sensi di quanto previsto all'art. 6 lett. cc del Capitolato, indipendentemente dalla percentuale offerta, il concessionario è tenuto a rimborsare a Opera le spese per tali utenze e costi generali che complessivamente eccedano annualmente il limite di € 50.000,00, oneri fiscali esclusi	150
2.2	Incremento percentuale del canone di concessione (rispetto al canone mensile di € 500,00 (cinquecento) stabilito in Capitolato). Si ricorda che, ai sensi di quanto previsto all'art. 14 del Capitolato, il pagamento del canone avverrà a cadenza mensile anticipata. Per i primi due anni di concessione il concessionario è tenuto al pagamento della metà del canone mensile; per il terzo e quarto anno di gestione il canone mensile deve essere pagato nella misura del 100%; dal quinto all'ottavo anno di gestione nella misura del 125%. Annualmente si applica comunque al canone l'incremento nella misura del 100% - cento per cento - della variazione in aumento accertata dall'ISTAT, dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, assumendo come riferimento la media dell'anno solare precedente	50
2.3	Riduzione percentuale per gli utenti ex art. 3 commi 1 e 2 della legge provinciale 9/91 rispetto al prezzo per <u>2 ore e 30 minuti</u> a base di gara (pari a euro 6) per l'accesso alla palestra di arrampicata	50
2.4	Riduzione percentuale per le associazioni/società sportive dilettantistiche rispetto al prezzo <u>giornaliero</u> a base di gara (pari a euro 12,00) per l'accesso alla palestra di arrampicata	50

Il punteggio per ciascuno degli elementi sarà determinato con la seguente formula:

$$P = W_i * C_i$$

dove

W_i = punteggio massimo attribuibile all'elemento

C_i (per $A_i \leq Asoglia$) = $0,85 * A_i / Asoglia$

C_i (per $A_i > Asoglia$) = $0,85 + (1,00 - 0,85) * [(A_i - Asoglia) / (A_{max} - Asoglia)]$

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i esimo

A_i = valore dell'offerta del concorrente i esimo

$Asoglia$ = media aritmetica dei valori delle offerte dei concorrenti

A_{max} = valore dell'offerta con il maggiore rialzo percentuale (relativamente agli elementi 2.1 e 2.2) o maggiore ribasso percentuale (relativamente agli elementi 2.3 e 2.4)

Il calcolo del punteggio complessivo dell'offerta economica per ciascun concorrente sarà effettuato sommando i punteggi ottenuti dal concorrente per i quattro elementi.

Tale somma sarà infine ulteriormente riparametrata assegnando il peso totale dell'offerta economica (300 punti) all'offerta che ha ottenuto il massimo punteggio economico e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

Non saranno ammesse Offerte economiche in ribasso (relativamente all'elemento 2.2) o in rialzo (relativamente agli elementi 2.3 e 2.4) rispetto alla base di gara, indeterminate, parziali, condizionate o plurime.

Per quanto riguarda le modalità di formulazione dell'offerta tecnica ed economica, si rinvia a quanto previsto al paragrafo 3 del Bando integrale di gara "modalità di formulazione delle offerte".