

## COMUNE DI CESENA

**BANDO PUBBLICO PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE  
D’USO DI UN’AREA PER LA REALIZZAZIONE DI UN PUNTO  
RISTORO ALL’INTERNO DEL “PARCO NORD”  
SITO IN ZONA VIGNE A CESENA - VIA MANUZZI**

**DISCIPLINARE TECNICO: PRESCRIZIONI PER LA FORMULAZIONE  
DELL’OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU’ VANTAGGIOSA  
PER LA CONCESSIONE DI UN’AREA  
DESTINATA ALLA REALIZZAZIONE DI UN PUNTO RISTORO**



Il R.U.P.  
(arch. Gualtiero Bernabini)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Gualtiero Bernabini", written over a horizontal line.

Cesena 03/05/2016

## 1. PREMESSA

Il presente disciplinare definisce le modalità di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai fini della concessione d'uso a terzi di un'area di proprietà del Comune di Cesena, costituita da una piazzola pavimentata sita in via Manuzzi della superficie pari a mq.305, così come evidenziata in giallo e perimetrato in rosso nella planimetria allegata alla lettera "A", ai fini della realizzazione e gestione da parte di privati di un punto ristoro/pubblico esercizio per la somministrazione di alimenti e bevande.

Ai sensi della delibera di Giunta Comunale n.93 del 05/05/2015, alla partecipazione alla gara è ammesso qualsiasi operatore economico (persona fisica o giuridica, società, ecc...) a seguito di presentazione, nei termini indicati dal bando e dal presente disciplinare, di un progetto preliminare il quale dovrà prevedere un adeguato dimensionamento edilizio della struttura, in ogni caso con Superficie Utile Lorda (S.U.L.) massima pari a 125 mq, comprensivi di spazi coperti da pensiline con sporto > 1,5 ml e di una S.U.L. chiusa da involucro continuo, realizzato da qualsiasi materiale, pari a massimi 75 mq, comprendenti un servizio igienico aperto al pubblico e per disabili avente una superficie minima di mq.9.

La scelta della ditta Concessionaria avverrà mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, con riferimento ai seguenti criteri principali ed essenziali:

- migliore qualità architettonica (composizione, funzionalità, materiali e finiture, impiantistica, ecc...);
- maggiore valore economico complessivo dei lavori e dell'investimento proposto;
- aumento del canone annuo rispetto al canone annuo minimo iniziale posto a base di gara;
- riduzione della durata della concessione rispetto alla durata massima posta a base di gara.

La determinazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà effettuata utilizzando la seguente formula:

$$C(a) = \sum_n [ W_i * V(a)_i ]$$

dove:

- C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);
- n = numero totale dei requisiti
- W<sub>i</sub> = peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;
- $\sum_n$  = sommatoria.

Per i criteri di natura qualitativa i coefficienti V(a) verranno determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, calcolati da ciascun commissario mediante il "confronto a coppie", seguendo le linee guida di seguito riportate.





L'offerta economicamente più vantaggiosa sarà individuata sulla base dei macro-elementi tecnici ed economici di seguito riportati con a fianco il peso complessivo di ciascun macro-elemento:

TABELLA 1 –MACRO-ELEMENTI DI VALUTAZIONE		
Parte	Macro-Elementi dell'offerta	Peso Complessivo W( max )
1	Parte tecnico-progettuale <i>verranno valutate le proposte tecnico-progettuali: per tali criteri e sub-criteri viene di seguito indicato (tabella2) il peso = punteggio massimo attribuibile</i>	W( max ) tecnica = 55
2	Parte economica-temporale <i>verranno valutate le proposte di aumento del canone annuo e di riduzione della durata della concessione, con riferimento ai valori minimi o massimi a base di gara</i>	W( max ) prezzo = 45

### **PARTE 1 – Offerta tecnico – progettuale**

L'offerta tecnico-progettuale dovrà riferirsi ad un "progetto preliminare" opportunamente predisposto dal ciascun concorrente nel rispetto delle prescrizioni generali riportate nel bando e nel presente disciplinare tecnico, ed in particolare secondo le seguenti prescrizioni:

- rilievo preciso dello stato di fatto, dei luoghi e del contesto di riferimento, riportante quote altimetriche e distanze, nonché tutti i vincoli e gli elementi ivi presenti (manufatti, alberature, impianti, pozzetti, sottoservizi, pavimentazioni, ecc...);
- progettazione edilizia ed architettonica per la realizzazione di un punto ristoro costituito da un unico corpo di fabbrica ad un solo piano, con una architettura che tenga conto del contesto ambientale ed urbano in cui dovrà essere inserito, il tutto conformemente al regolamento edilizio, alla normativa tecnica, igienico-sanitaria ed edilizia vigente, nonché alla destinazione d'uso di cui all'art.56 del PRG vigente;
- in merito al rispetto dello standard per i parcheggi pubblici trattandosi di punto di ristoro realizzato all'interno di un'area destinata a verde pubblico sono da considerarsi già soddisfatti nell'ambito dei parcheggi esistenti in loco a servizio dell'area medesima;
- rispetto di tutti i requisiti igienico sanitari relativi alla specifica destinazione d'uso a punto ristoro per la somministrazione di alimenti e bevande, compresa la verifica della presenza di tutti i sottoservizi e della fattibilità ai fini dell'esecuzione di tutti gli allacciamenti agli scarichi ed alle utenze necessarie per la realizzazione del progetto proposto;
- massima superficie utile lorda (S.U.L.) pari a 125 mq, comprensivi di eventuali portici o spazi esterni coperti da pensiline aventi sporti maggiori di 1,5 m;
- massima superficie utile lorda (S.U.L.) chiusa e delimitata da un involucro continuo (pareti, infissi chiudibili, vetrate fisse) realizzato con qualsiasi materiale, pari a 75 mq;
- minima superficie utile destinata a servizio igienico aperto al pubblico, accessibile direttamente ed in modo autonomo dall'esterno, pari a 9 mq;

Il suddetto progetto preliminare dovrà comunque essere predisposto e realizzato, con oneri a totale cura e spese del Concessionario, in considerazione anche di quanto segue:

- l'intera gestione del punto ristoro (attività, apertura chiusura pulizie, adeguamenti normativi, manutenzioni, ecc.....) potrà restare in capo al concessionario per l'intera durata della concessione oppure essere affidata a soggetti terzi pur restando il Concessionario responsabile in solido nei confronti del Comune di Cesena e comunque primo riferimento e principale interlocutore con l'Amministrazione Comunale;
- dovrà essere valutato l'impatto acustico dell'attività proposta ai sensi della L.R. 15/2001 e della delibera di G.R. n.673 del 14/04/2004;
- prime indicazioni sulla sicurezza con evidenziata e motivata l'eventuale ulteriore area necessaria ai fini del cantieramento e dell'esecuzione della struttura;
- dovrà essere garantita la piena fruibilità dell'uso pubblico mediante la pulizia, manutenzione e sfalcio periodico dell'intera area concessa (esclusa area coperta dai manufatti realizzati) e delle aiuole circostanti pari a mq.345+130 così come evidenziate in verde nella planimetria allegata alla lettera "A";
- prima del collaudo finale la nuova struttura dovrà essere appositamente accatastata, previo opportuno frazionamento e tipo mappale dell'area interessata dalla concessione;
- al momento della scadenza della concessione d'uso le strutture realizzate saranno acquisite gratuitamente al patrimonio comunale in buono stato manutentivo ed opportunamente accatastate ed intestate al Comune di Cesena;
- in caso di aggiudicazione, il progetto preliminare così come presentato ed approvato dalla commissione di gara, dovrà essere successivamente approvato dalla Giunta Comunale ed eventualmente completato ed integrato con quanto necessario per la suddetta approvazione;
- nell'ambito della concessione dovrà essere predisposto il progetto definitivo-esecutivo, completo in ogni sua parte (verifiche geologiche e/o geotecniche, se e dove richieste, predisposizione progetti strutturali con annessa autorizzazione sismica, valutazione impatto acustico, progetto fognature e sottoservizi vari, allacciamenti agli scarichi ed ai sottoservizi pubblici, progetti impianti termo-idraulici ed elettrici, Legge 10/91, elenco descrittivo delle lavorazioni e computi metrici estimativi, ecc.....) a firma di tecnici abilitati che ne dichiarino la piena corrispondenza alla normativa tecnico-urbanistica-edilizia, comprensivo quindi anche di quanto necessario per l'approvazione del progetto medesimo (pareri enti competenti, ecc...) per il rilascio del relativo Permesso a Costruire, ai sensi delle procedure di cui alla normativa DPR n.380/01 e/o L.R. 15/ 2013 relativa all'attività di edilizia privata;
- il progetto preliminare dovrà comunque essere predisposto previa verifica dello stato di fatto e dei luoghi, dei vincoli e dei confini, dei manufatti, degli impianti e dei sottoservizi ivi esistenti.





Pertanto per la parte "tecnico-progettuale", con riferimento ad ogni singolo criterio o sub-criterio e relativi pesi o sub-pesi, i coefficienti V(a) di prestazione dell'offerta variabili tra zero e uno, saranno determinati nel modo seguente:

- per ogni criterio o sub-criterio di natura qualitativa: i coefficienti da zero e uno verranno calcolati da ciascun commissario mediante il metodo del "confronto a coppie" secondo le seguenti linee guida.

Detto "confronto a coppie" avverrà mediante matrice triangolare, dove per ogni criterio o sub-criterio verranno sommati i valori attribuiti da ciascun commissario a ciascun concorrente sulla base della seguente scala di giudizio, riferita esclusivamente al confronto fra le offerte pervenute rispetto ai requisiti minimi richiesti dal bando e dal presente disciplinare:

- |   |   |
|---|---|
| ▪ preferenza massima di una ditta su un'altra | 6 |
| ▪ preferenza grande di una ditta su un'altra  | 5 |
| ▪ preferenza media di una ditta su un'altra   | 4 |
| ▪ preferenza piccola di una ditta su un'altra | 3 |
| ▪ preferenza minima di una ditta su un'altra  | 2 |
| ▪ parità fra le ditte ditte                   | 1 |

La suddetta somma verrà trasformata in coefficienti compresi tra zero e uno, attribuendo il coefficiente pari a uno al concorrente che ha conseguito il valore più elevato e proporzionando ad esso il valore conseguito dagli altri concorrenti (cosiddetto riproporzionamento ad uno).

Nel caso in cui le offerte da valutare siano inferiori o uguali a due, tali coefficienti, variabili tra zero e uno, verranno attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Le medie dei coefficienti dei commissari determinate per ciascuna offerta verranno poi moltiplicate per il punteggio massimo attribuibile a ciascun criterio o sub-criterio, ottenendo in questo modo il relativo punteggio o sub-punteggio assegnabile a ciascun concorrente.

Successivamente per ciascun criterio (esclusi i sub-criteri) verrà applicata la cosiddetta riparametrazione ad uno, riportando cioè al massimo punteggio attribuibile per il singolo criterio il punteggio più elevato ottenuto come sopra descritto e poi riproporzionando ad esso i restanti punteggi.

**Si precisa che il concorrente è obbligato, PENA L'ESCLUSIONE DELL'OFFERTA, a presentare il progetto preliminare di cui al presente bando e disciplinare tecnico.**

## ***PARTE 2 – Offerta economica e temporale***

Per la parte "economica" la valutazione del coefficiente, variabile tra zero e uno, sarà determinata attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari a uno, attribuito al canone annuo più conveniente per il Comune di Cesena, ed il coefficiente pari a zero attribuito al canone annuo posto a base di gara oggetto dell'offerta.

Per la parte "temporale", cioè relativa alla riduzione della durata della concessione d'uso, la valutazione del coefficiente, variabile tra zero e uno, sarà determinata attraverso interpolazione lineare tra il coefficiente pari a uno, attribuito alla minore durata offerta, ed il coefficiente pari a zero attribuito alla durata della concessione posta a base di gara.





## 2. CRITERI DI VALUTAZIONE DELLA PARTE TECNICO-PROGETTUALE

Nella successiva tab.2 vengono riportati i principali criteri di valutazione ai fini dell'offerta tecnico-progettuale, con i singoli punteggi (pesi) massimi assegnabili per ciascun criterio dell'offerta medesima.

TAB. 2 – CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTA TECNICO-PROGETTUALE		
Descrizione dei criteri e/o elementi e/o requisiti		Peso criteri
A	Qualità architettonica e funzionale dell'intervento	35
B	Valore complessivo dei lavori e dell'investimento, con particolare riferimento alle finiture, ai materiali utilizzati ed agli impianti installati	20
TOTALE PESI CRITERI VALUTATIVI (parte tecnico-progettuale)		55

La valutazione da parte della Commissione Giudicatrice delle offerte tecniche (compiuta in sedute riservate) verrà eseguita con riferimento alle finalità, alle esigenze, ai criteri generali e motivazionali illustrati nel presente documento ed ai documenti allegati al bando.

Le modalità di trattazione delle proposte tecnico-progettuali saranno quindi di seguito precisate nella descrizione dei singoli criteri e/o sub-criteri.

Per ciascuno dei criteri A e B sopra citati, nonché per i relativi sub-criteri, sono riportati nella seguente tab.3 i corrispondenti pesi e sub-pesi (per questi ultimi la cui somma corrisponde al punteggio massimo attribuibile a singolo criterio di riferimento).

TAB. 3 - ARTICOLAZIONE DELLA PARTE TECNICO-PROGETTUALE		
Criteri e Sub-criteri	Descrizione criteri e sub-criteri	Pesi e sub-pesi punteggio max. attribuibile
A	Qualità architettonica e funzionale dell'intervento	
A.1	Qualità compositiva architettonica ed inserimento nel contesto <i>(aspetto qualitativo)</i>	25
A.2	Qualità funzionale e distributiva del progetto, con particolare riferimento alla fruibilità degli ambienti e dei servizi pubblici <i>(aspetto qualitativo)</i>	10
<b>Punteggio massimo attribuibile al criterio A</b>		<b>35</b>
B	Valore complessivo dei lavori e dell'investimento, con particolare riferimento alle finiture, ai materiali utilizzati ed agli impianti installati	
B.1	Valore complessivo dell'intervento e dell'investimento <i>(aspetto qualitativo)</i>	12
B.2	Qualità delle finiture, dei materiali, delle soluzioni tecniche adottate e degli impianti <i>(aspetto qualitativo)</i>	8
<b>Punteggio massimo attribuibile al criterio B</b>		<b>20</b>

### **3. VALUTAZIONE DELLE OFFERTE TECNICO-PROGETTUALI**

I progetti preliminari oggetto dell'offerta verranno esaminati dalla Commissione di gara sulla base dei criteri di valutazione precedentemente e di seguito indicati, che ne effettuerà una graduatoria, assegnando a ciascuno di detti criteri e sub-criteri i relativi punteggi, arrotondati alla terza cifra decimale.

#### **3.1 MODALITÀ DI VALUTAZIONE**

Per tutti i sub-criteri A.1, A.2 e B.1, B.2 essendo di natura qualitativa, l'attribuzione del relativo sub-punteggio verrà eseguita dalla Commissione di Gara, come già precedentemente esposto, mediante il cosiddetto il metodo del "confronto a coppie".

Al completamento dell'assegnazione per ciascun sub-criterio dei relativi sub-punteggi, il punteggio complessivo relativo a singoli criteri A o B sarà determinato dalla Commissione di Gara come semplice somma matematica dei punteggi ottenuti dai sopra citati sub-punteggi, alla quale seguirà la relativa riparametrazione come precedentemente esposto.

#### **3.2 DOCUMENTAZIONE NECESSARIA E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICO-PROGETTUALI**

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnico-progettuale vengono richieste al concorrente proposte in merito ai criteri e sub-criteri sopra citati.

L'offerta deve essere redatta con le modalità di seguito indicate: ciascun criterio di offerta deve essere separato dagli altri e ben identificabile, con indicazione del relativo numero di contrassegno qui previsto, e dell'oggetto (per esempio: criterio A – Qualità architettonica e funzionale dell'intervento).

Il progetto preliminare una volta accettato dalla Commissione di gara, a piena ed esclusiva responsabilità del titolare dell'offerta e del/i relativo/i progettista/i, in caso di aggiudicazione dovrà essere effettivamente sviluppabile e realizzabile, in modo idoneo e conforme all'intera normativa vigente, al fine della predisposizione del successivo progetto definitivo - esecutivo, nel rispetto di tutte le norme e delle prescrizioni eventualmente richieste dai vari Enti deputati al rilascio dei vari permessi, autorizzazioni e/o nulla osta, comunque indipendentemente dalla documentazione consegnata ai fini della valutazione in sede di gara ed alla relativa approvazione da parte della stessa Commissione di Gara.

Inoltre s'intenderà che il concorrente abbia verificato lo stato di fatto dei luoghi, dei manufatti e dei sottoservizi ivi presenti, ritenendoli conformi ed adeguati ai fini della perfetta realizzabilità del progetto preliminare proposto, nonché della sua esecuzione a regola d'arte.

Tutti i documenti o gli elaborati grafici costituenti il progetto preliminare dovranno riportare informazioni e dati tutti allineati fra loro, senza possibilità di equivoci in merito al progetto presentato o a parti di esso.





Anche se una offerta dovesse essere ammessa dalla Commissione di Gara a seguito della prima analisi della documentazione presentata, la stessa Commissione potrà in ogni caso, a propria discrezione e senza procedere alla richiesta di ulteriori chiarimenti, assegnare ai singoli criteri o sub-criteri un punteggio pari a "zero", nel caso in cui l'analisi e la verifica approfondita della documentazione consegnata rilevasse una carenza sostanziale dei contenuti e/o delle informazioni di progetto, la mancanza di chiarezza delle scelte progettuali, o addirittura in presenza di dati contraddittori fra loro.

In ogni caso, nell'eventualità di aggiudicazione, il concorrente dovrà comunque realizzare il progetto proposto a regola d'arte e a norma di legge qualsiasi aspetto del progetto, indipendentemente da fatto che in sede di gara per alcuni di tali aspetti siano stati assegnati dei punteggi pari a "zero".

Relativamente alla documentazione da presentare si specifica fin da ora che:

- per **"progetto"** si intende l'insieme di tutti i documenti o gli elaborati che compongono l'offerta in riferimento ad ogni singolo criterio;
- per **"relazione di calcolo"** si intende la dimostrazione analitica, matematica ed esplicitiva dell'argomento trattato;
- per **"relazione"** si intende un documento scritto e descrittivo del progetto proposto;
- per **"documentazione relativa ad applicazioni analoghe realizzate"** si intende una documentazione che illustri in modo descrittivo e fotografico interventi analoghi realizzati;
- per **"scheda tecnica"** si intende una documentazione che definisca le caratteristiche prestazionali, i componenti dei materiali, la marca ed il modello, le caratteristiche tecniche, grafici, garanzie, riproduzioni fotografiche dei prodotti e tutto quello che si ritenga utile per meglio descrivere i materiali e le lavorazioni offerte;
- per **"certificati-attestatati"** e/o **"rapporti di prova"** si intende la copia della documentazione relativa a precise certificazioni sulle caratteristiche dei materiali, rilasciati da istituti/laboratori autorizzati. Non sono posti limiti in merito ai certificati da presentare;
- per **"elaborato grafico"** si intende un documento redatto in scala opportuna e debitamente quotato, contenete per ciascuna tipologia o categoria di intervento (architettonico, impiantistici, strutturale, ecc...) piante, prospetti, sezioni, particolari, grafici, schemi, disegni in genere, ecc. (nel rispetto delle specifiche richieste espresse per i singoli criteri);
- per **"Computo Metrico Estimativo(C.M.E)"** si intende il computo metrico estimativo contenente la descrizione puntuale dei materiali, gli sviluppi aritmetici, i prezzi unitari (con riferimento a prezzari ufficiali delle Camere di Commercio o da listini ufficiali di case produttrici o di altri prezzari ufficiali) e i prezzi complessivi di ciascuna voce che determina le quantità totali delle lavorazioni relative alla proposta tecnico-progettuale formulata dall'offerente;
- per **"Elenco Descrittivo (E.D.)"** si intende l'elenco descrittivo, dettagliato e analitico delle singole voci e/o lavorazioni dei materiali impiegati senza prezzi; questi ultimi saranno esposti dal concorrente esclusivamente nel computo metrico estimativo;
- per **CD-ROM con documenti dell'offerta** s'intende uno o più supporti digitali (CD-ROM o DVD o altro) nel quale devono essere riportati sia in formato di lettura e analisi (pdf e dwf), sia in formato editabile e modificabile (word, excel, dwg, altro), esclusivamente tutti i documenti (dati, informazioni, grafici, ecc...) che costituiscono l'offerta consegnata in cartaceo, opportunamente archiviato ed organizzato all'interno del medesimo in modo chiaro e facilmente comprensibile.



Tutti i documenti consegnati dovranno essere timbrati e sottoscritti dal/i soggetto/i concorrente/i (o dal legale rappresentante nel caso di persona giuridica) e dai relativi tecnici abilitati competenti alla firma dei singoli documenti costituenti il progetto preliminare.

I documenti di progetto per i quali vi è l'obbligo di timbro e firma da parte di un tecnico abilitato e che verranno consegnati privi di detto timbro e firma non verranno considerati come validi nell'ambito della valutazione, risultando quindi il progetto carente e/o mancante di detta documentazione ai fini della relativa valutazione e dell'assegnazione del relativo punteggio.

#### - DOCUMENTAZIONE PER CRITERI A e B

Ai fini della valutazione dei suddetti criteri il progetto preliminare dovrà definire le caratteristiche qualitative e funzionali dell'opera, il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, evidenziando le aree, le superficie ed i volumi impegnati in relazione agli specifici usi, descrivendone chiaramente la qualità dell'opera, stabilendo i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati nell'ambito anche dei successivi livelli di progettazione.

In particolare dovrà essere costituito dalla seguente documentazione minima a firma di tecnico progettista abilitato:

a) relazione illustrativa nella quale vengano descritte e motivate tutte le scelte tecniche, architettoniche e di progetto, e dalla quali si evidenzia chiaramente un'adeguata conoscenza del contesto in cui è inserita l'opera;

b) relazione tecnica: le caratteristiche qualitative, dimensionali e funzionali dell'opera, le indagini tecniche effettuate o eventualmente necessarie, la verifica ed il rispetto delle distanze dai confini, dei parametri urbanistici e delle normative vigenti;

c) tavole ed elaborati grafici relativi alla progettazione grafica edilizia ed architettonica, con riportata una planimetria generale, piante, prospetti, sezioni e i particolari costruttivi nel quale risulti chiaramente indicata l'ubicazione dell'opera, l'inserimento nel contesto, la composizione architettonica, il dimensionamento, la distribuzione, le destinazioni d'uso, i requisiti igienico-sanitari, i requisiti prestazionali, gli elementi tecnologici, ecc.... Pur trattandosi di un progetto preliminare, gli elaborati grafici dovranno riportare tutti i necessari dettagli e particolari compositivi architettonici al fine di una valutazione chiara del progetto proposto da parte della commissione di gara;

d) rendering 3D con inserimento ambientale, da cui sia facilmente rilevabile la composizione architettonica e materica del manufatto;

e) prime indicazioni e misure finalizzate alla tutela della salute e sicurezza dei luoghi di lavoro per la stesura dei piani di sicurezza con i contenuti minimi richiesti dal D.Lgs. 81/08;

f) capitolato speciale descrittivo nel quale vengano riportate le necessità funzionali, i requisiti tecnici e le specifiche prestazionali del progetto proposto;

g) piano particellare preliminare delle aree o rilievo di massima degli immobili.

h) tavole e relazione tecnica pre-sismica, attestante la fattibilità sismica delle strutture proposte;

i) dichiarazione-attestazione del progettista abilitato con la quale si attesta che il progetto è conforme alle prescrizioni urbanistico - edilizie, nonché alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche;

l) documentazione relativa ad eventuali progetti analoghi già realizzati;

m) schede tecniche dei materiali, certificati e/o attestati, rapporti di prova, garanzie;



- n) altra documentazione relativamente alle caratteristiche tecniche e prestazionali dei materiali e/o degli impianti proposti, alla compatibilità del progetto con il contesto e in materia ecosostenibile, all'indicazione delle procedure di montaggio e di manutenzione delle strutture e/o degli impianti, ecc....;
- o) tavole, relazioni ed elaborati grafici impiantistici (fognature, impianti meccanici, imp. elettrici, energie rinnovabili, prestazioni termiche involucro, ecc...) con riportate le tipologie e le dimensioni degli impianti che si intende realizzare;
- p) Computo Metrico Estimativo (C.M.E.) e Quadro Economico dell'intero investimento;

Sarà necessaria la presentazione di un unico documento in cui risultino tutte le voci, le quantità e i relativi sviluppi, i prezzi unitari e le informazioni previste per la realizzazione dell'opera e di tutte le relative lavorazioni e/o forniture, con voci estese e dettagliate in ogni loro parte.

**Il computo metrico estimativa dovrà essere in ogni caso predisposto con riferimento a prezziari ufficiali delle Camere di Commercio o da listini ufficiali di case produttrici o di altri prezziari ufficiali, riportando nello specifico di ciascuna singola voce a quale prezzo farà riferimento ogni prezzo unitario indicato nel C.M.E.**

In ogni caso nelle singole voci dovrà essere sempre indicato in modo chiaro ed inequivocabile, relativamente ai materiali proposti ed ai fornitori proposti, la marca ed il modello degli stessi.

- CD-ROM con tutti documenti costituenti l'offerta, sia in formato di sola lettura (esempio pdf) sia in formato editabile (esempio doc. exel, dwg, altro).

### 3.3 CRITERI MOTIVAZIONALI E PREFERENZIALI AI FINI DELLA VALUTAZIONE

Gli aspetti generali che saranno sottoposti a valutazione da parte della Commissione di Gara vengono definiti sinteticamente come segue:

- a) **QUALITA' DEL PROGETTO:** presentazione dell'offerta attraverso un progetto preliminare (elaborati grafici, relazioni, calcoli, ecc....) completo, dettagliato, chiaro, comprensivo, coerente, esauriente e allineato con quanto richiesto dal presente bando;
- b) **COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE:** informazioni generali e particolari complete, chiare, pertinenti, coerenti, significative degli aspetti tecnici proposti e del rispetto delle normative vigenti;
- c) **EFFICACIA PRESTAZIONALE:** ottenimento delle prestazioni migliori a parità di soluzioni tecniche e tecnologiche e dei materiali offerti, compresa la facilità di verifica e di controllo da parte del Comune durante la fase di gestione;
- d) **QUALITÀ DEI MATERIALI E DEI COMPONENTI:** durabilità, affidabilità, garanzie, standardizzazione della qualità, individuazione di parametri tecnici misurabili atti a definire soglie di accettabilità e/o di qualità del materiale sancite preferibilmente da Norme di prodotto o bibliografia referenziata;
- e) **EFFICACIA DEL RISULTATO NEL SUO COMPLESSO:** qualità delle soluzioni tecniche e tecnologiche proposte, funzionalità, soddisfacimento degli obiettivi, semplicità della soluzione costruttiva, essenzialità e linearità della soluzione;
- f) **COERENZA E/O COMPATIBILITÀ PROGETTUALE:** compatibilità tecnica e/o geometrica, coerenza materica e/o cromatica, resa estetica;



## **- CRITERIO "A" – Qualità architettonica e funzionale dell'intervento**

In merito al presente criterio, ai fini della valutazione dell'offerta la Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione dei successivi sub-criteri considerando anche la chiarezza e la completezza della documentazione presentata in relazione alle finalità ed a quanto richiesto con il presente bando.

In merito agli specifici sub-criteri del presente criterio, gli elementi motivazionali oggetto di particolare valutazione saranno i seguenti:

### **▪ A.1: Qualità compositiva architettonica ed inserimento nel contesto:**

- migliore qualità estetica, migliore qualità della composizione architettonica, migliore fruibilità e migliore dotazione di servizi a favore del pubblico, in rapporto con la zona residenziale, la viabilità, il verde ed il parco pubblico circostante;
- migliore integrazione architettonica, compositiva e funzionale con il contesto e con particolare riferimento al parco pubblico;
- migliore orientamento e migliore distribuzione interna ed esterna degli spazi,
- migliore valorizzazione e riqualificazione del contesto in cui la struttura verrà realizzata, attraverso un'adeguata scelta compositiva e funzionale degli spazi interni ed esterni;
- migliore proposta e miglior progetto in grado di incentivare il luogo quale punto d'incontro e di socializzazione, erogando un servizio complementare alla fruibilità del parco pubblico, a favore di tutte le persone che lo frequentano e per le varie attività ivi svolte (ginnastica per adulti, passeggiate, attività ludiche, relax, ecc...);
- migliore progettazione e dimensionamento in modo da garantire un servizio di somministrazione di alimenti a bevande con continuità nell'arco dell'intero anno, da mattina fino a tarda serata, in grado di incentivare una migliore e/o maggiore qualità di fruibilità ed utilizzo del parco circostante;

### **▪ A.2 Qualità delle finiture, dei materiali, delle soluzioni tecniche adottate e degli impianti:**

- migliori finiture di pregio;
- migliore qualità prestazionale e di durabilità dei materiali e degli impianti impiegati, dei colori, delle soluzioni tecniche e dei vari componenti architettonici ed impiantistici, soprattutto in riferimento a quanto dichiarato dal produttore nelle proprie schede tecniche e/ o prove di laboratorio;
- migliori garanzie rilasciate dalle stesse ditte produttrici, fornitrici o installatrici;
- migliore qualità degli impianti e degli accorgimenti tecnici e funzionali, in relazione alle attività svolte e/o potenzialmente svolgibili all'interno del parco.

## **- CRITERIO "B" - Valore economico complessivo dei lavori e dell'investimento, con particolare riferimento alle finiture, ai materiali utilizzati ed agli impianti installati**

In merito al presente criterio, ai fini della valutazione dell'offerta la Commissione Giudicatrice procederà alla valutazione dei successivi sub-criteri considerando anche la chiarezza e la completezza della documentazione presentata in relazione alle finalità ed a quanto richiesto con il presente bando.





In ogni caso il valore delle finiture, dei materiali, degli impianti e di qualsiasi altra soluzione tecnologica verrà comunque rapportata al livello prestazionale degli stessi in riferimento alle finalità ed a quanto altro specificato nel presente bando, nonché in rapporto alla reale qualità-prezzo degli stessi.

In merito agli specifici sub-criteri del presente criterio, gli elementi motivazionali oggetto di particolare valutazione saranno i seguenti:

▪ **B.1 : Valore complessivo dell'intervento e dell'investimento**

- maggiore valore dell'intervento e degli investimenti proposti, con particolare riferimento al computo metrico estimativo dettagliato presentato con riferimento a prezzi coerenti ed in linea con i prezzi medi pubblicati dalle Camere di Commercio o da altri prezzari ufficiali;
- migliore garanzie sulla sicurezza per lavoratori ed utenti in riferimento alla qualità dei contenuti tecnici ed impiantistici;
- gli investimenti potranno riferirsi anche alle prestazioni economiche offerte nel corso della concessione, compreso il livello di manutenzione e di pulizia eseguita sulle aree oggetto di concessione e di obbligo manutentivo;

▪ **B.2 Qualità delle finiture, dei materiali, delle soluzioni tecniche adottate e degli impianti:**

- maggiore valore dei materiali e delle finiture utilizzate, desumibili dai vari prezzi di listino pubblicati ufficialmente dalle varie case produttrici, in relazione al loro corretto utilizzo in ambito edilizio;
- migliore contenimento energetico, maggiore utilizzo di fonti di energia rinnovabile, maggiore riduzione delle emissioni di CO2, migliori requisiti acustici e d'impatto acustico;
- migliore dotazione impiantistica proposta in relazione al rispetto delle normative vigenti e delle prestazioni energetiche e di comfort ambientale raggiunto;
- migliore attrezzatura e dotazione tecnologica proposta sia per gli spazi interni che esterni che resteranno di proprietà del Comune di Cesena alla scadenza del contratto di concessione.

**4. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA-TEMPORALE**

Nella successiva tab.4 vengono riportati i principali criteri di valutazione ai fini dell'offerta economico-temporale, con i singoli punteggi (pesi) massimi assegnabili per ciascun criterio dell'offerta tecnica.

TAB. 4 – CRITERI DI VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA-TEMPORALE		
Descrizione dei criteri e/o elementi e/o requisiti		Peso criteri
C	Aumento del canone annuo rispetto al canone annuo minimo a base di gara (criterio quantitativo)	25
D	Riduzione della durata della concessione rispetto alla durata massima posta a base di gara (criterio quantitativo)	20
<b>TOTALE PESI CRITERI VALUTATIVI (parte economica-temporale)</b>		<b>45</b>



**CRITERIO "C" – Aumento del canone annuo rispetto al canone annuo minimo a base di gara:**

A pena di esclusione verranno accettate offerte esclusivamente in aumento rispetto al canone annuo minimo a base di gara fissato in € 1.000,00/anno.

Il punteggio relativo al **criterio C**, essendo di natura quantitativa verrà determinato per interpolazione lineare applicando al relativo peso massimo un coefficiente da 0 a 1 così come riportato nella formula seguente:

$$C_i = 25 \cdot \frac{K_i - K_{gara}}{K_{max} - K_{gara}}$$

- dove:
- $C_i$  = punteggio da attribuire al concorrente *i-esimo*
  - $K_{max}$  = canone annuo massimo offerto fra tutti i concorrenti ammessi (espresso in euro)
  - $K_{gara}$  = canone annuo a base di gara pari a 1.000,00 euro
  - 25 = punteggio massimo attribuibile per l'offerta
  - $K_i$  = canone annuo offerto dal concorrente *i-esimo* (espresso in euro).

**E – Riduzione della durata della concessione rispetto alla durata massima posta a base di gara:**

A pena di esclusione verranno accettate offerte esclusivamente in riduzione rispetto alla durata massima a base di gara fissata in 28 anni.

Il punteggio relativo al **criterio D**, essendo di natura quantitativa verrà determinato per interpolazione lineare applicando al relativo peso massimo un coefficiente da 0 a 1 così come riportato nella formula seguente:

$$D_i = 20 \cdot \frac{L_{gara} - L_i}{L_{gara} - L_{min}}$$

- dove:
- $D_i$  = punteggio da attribuire al concorrente *i-esimo*
  - $L_{gara}$  = durata a base di gara pari a 28 anni
  - $L_{min}$  = durata minima offerta fra tutti i concorrenti ammessi (espressa in anni)
  - 20 = punteggio massimo attribuibile per l'offerta
  - $L_i$  = durata offerta dal concorrente *i-esimo* (espresso in anni).



## 5. CONCLUSIONI

Al completamento delle valutazioni di cui sopra la Commissione procederà a completare la seguente tabella riassuntiva di sintesi delle valutazioni eseguite, riportanti tutti i punteggi assegnati per ciascun criterio a ciascuna ditta.

TAB. 5 SINTESI DELLA VALUTAZIONE							
Concorrente	OFFERTA TECNICO-PROGETTUALE			OFFERTA ECONOMICO-TEMPORALE			Punteggi complessivi di gara
	Punteggi			Punteggi			
	Criteri		Tot. Parz. V(i) tecnico progettuale	Criteri		Tot. Parz. V(i) economico temporale	
	A	B		C	D		
n. 1							
n. 2							
n. ....							





Allegato "A"



Planimetria  
scala 1:200

