SANTA MARIA NOVELLA

PN Metro Plus e città medie sud 2021-2027, priorità 7 Rigenerazione Urbana cod. prog. F17.5.1.1.b

Rigenerazione Funzionale complesso di Santa Maria Novella

ACCOGLIENZA ISTITUZIONALE

codice opera 240460 CUP H17B24000130001

OFFERTA ECONOMICAMENTE PIU' VANTAGGIOSA

Elementi tecnici di valutazione

PREMESSA

I lavori di Riqualificazione architettonica della ex Aula Magna della scuola marescialli carabinieri interna all'ex Monastero Nuovo di SM Novella rappresentano l'occasione, nell'ambito del master plan di riconfigurazione funzionale e culturale delle strutture militari dismesse, per promuovere e divulgare il valore della strategie di governo urbano perseguite dall'Amministrazione e delle azioni programmate su un episodio fondamentale del patrimonio monumentale cittadino. Con tale finalità si evidenziano i seguenti **OBIETTIVI PRIORITARI** dell'appalto che costituiscono il principale riferimento del procedimento di valutazione dell'offerta:

1. ***Il complesso di S.M. Novella*** *è uno dei grandi poli di interesse culturale, turistico e civico della città, costituito dal Museo omonimo, destinato ad ospitare il Museo Nazionale dell'Italiano (MUNDI) ed interessato da un intenso programma annuale di attività ed eventi pubblici e privati. Le ipotesi di* ***rigenerazione urbana*** *formulate per il luogo si fondano sull'implementazione della fruizione pubblica delle superfici monumentali, nonché sulla ricerca del migliore* ***EQUILIBRIO e COESISTENZA****, durante l'esecuzione dell'intervento, tra le diverse destinazioni (Musei e Istituzioni Culturali, Presidio di sicurezza del quartiere, Residenze Sociali, Depositi d'Arte, Eventi Culturali, Spazi Aperti Pubblici, etc.) ospitate nei corpi di fabbrica che si affacciano sul cortile oggetto di intervento..*
2. ***I contesti monumentali*** *si contraddistinguono per la rilevanza civica ed istituzionale delle attività ospitate ed una condizione d'uso eminentemente pubblica pertanto le opere di riqualificazione dell'Aula Magna devono perseguirne il massimo livello di* ***ACCOGLIENZA*** *verso i fruitori e progredire con il* ***MINIMO IMPATTO*** *fisico e temporale nei confronti dei luoghi, delle attività e delle manifestazioni ivi ospitate, garantendone la* ***CONTINUITA'*** *nel rispetto della* ***tempistica*** *di intervento stabilita dal crono programma di progetto,*
3. *Il concept di progetto, finalizzato alla valorizzazione architettonica e funzionale di un contesto di pregio del complesso monumentale, dedicato all'* ***accoglienza istituzionale dell'amministrazione****, contiene un significativo valore in termini di* ***VISIBILITA'*** *delle azioni dell'Amministrazione, impegnata nel contrasto alle isole di calore urbane, che deve essere oggetto di costante e specifica* ***COMUNICAZIONE*** *a livello cittadino delle strategie di governo della città.*

In considerazione di questo e della scelta di valorizzare in fase di gara, ai fini suddetti, il patrimonio di esperienze e conoscenze delle aziende è richiesto e necessario che l'offerente chiarisca al meglio negli elaborati qualitativi di essere perfettamente a conoscenza dei contenuti dell'appalto e del valore semantico dell'intervento. Si richiede inoltre che venga dimostrato di avere ben valutato l'impegno delle opere di rigenerazione del luogo, i suoi caratteri peculiari in termini di metodologie, tempistica di attuazione e gestione delle interferenze con la condizione d'uso del contesto, nonché le opportunità di comunicazione verso il pubblico del progetto.

In base a dette specificità si indica la necessità di arrivare ad un appalto di sola esecuzione basato sul criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 50 c. 4 e 108 c.1 del D.Lgs. 36/2023.

L'offerta sarà valutata in base a criteri oggettivi, di impatto economico, sociale ed ambientale pertinenti alla natura. all'oggetto e alle caratteristiche del contratto, al fine di valorizzare gli elementi qualitativi dell'offerta e garantire un confronto concorrenziale effettivo sui profili tecnici.

Pertanto, si determinerà la qualità ed il valore tecnico dell'offerta prendendo in considerazione gli elementi di seguito descritti, afferenti le modalità attraverso le quali l'impresa individuata dovrà eseguire le opere in appalto.
In questo senso il primo criterio da stabilire è la ponderazione preventiva dei valori generali oggetto della valutazione consistente in:

A = 30 punti su 100 per l'offerta economica
B = 70 punti su 100 per la qualità tecnica dell'offerta

CRITERI di VALUTAZIONE

L'offerta economicamente più vantaggiosa è determinata con il metodo **aggregativo-compensatore** di cui alle linee Guida dell'ANAC n. 2/2016, par. VI, n.1, aggiornate al Dlgs 56/2017 con Delibera n. 424 del 2/05/2018, attraverso l'utilizzo della seguente formula:

P(i) = Σn [V(a) i * Wi]
dove:
P(i) = Punteggio dell'offerta i-esima
n = numero totale dei requisiti
Σn = sommatoria
V(a) i = coefficiente prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno
Wi = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura *quantitativa* A,

A) OFFERTA ECONOMICA

PESO	: **30%**	**(30 PUNTI)**
Elemento di valutazione	:Ribasso	
U.M.	: %	
Valutazione	:metodo bilineare	

Ai è il punteggio ($V_{(a)\,i}$ * W_i) attribuito all'**offerta economica**;

Il punteggio Ai, è determinato come segue:

nel caso di Rib. i-esimo ≤ Rib. SOGLIA

Ai = 0,9 * (Rib. i-esimo/ Rib. SOGLIA) *30

nel caso di Rib. i-esimo > Rib. SOGLIA

Ai= [0,9 + (1-0,9)*[(Rib. i-esimo - Rib. SOGLIA) /(Rib. max - Rib. SOGLIA)]] *30

con:
Rib. i-esimo = Ribasso relativo all'offerta i-esima
Rib. max = Ribasso massimo
Rib. SOGLIA = media aritmetica di tutti i Ribassi offerti

Il ribasso percentuale preso in considerazione sarà quello indicato nell'apposito spazio previsto della piattaforma Start, sottoscritto dall'Offerente, al netto (ovvero depurato) dagli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura *qualitativa* B,

Per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura qualitativa B i coefficienti V(a)i sono determinati mediante la "media dei coefficienti", variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, ai sensi del linee Guida dell'ANAC n. 2/2016. Una volta che ciascun commissario ha attribuito il coefficiente a ciascun concorrente, per ciascun criterio, tenendo conto degli elementi specifici

evidenziati e dei criteri motivazionali, viene calcolata la media dei coefficienti attribuiti, viene attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato e vengono di conseguenza riparametrati tutti gli altri coefficienti.

Non si procederà a nessuna altra riparametrazione

All'elemento di valutazione "B" il punteggio verrà attribuito mediante la seguente formula:
Bi = B1 + B2 + B3

Dove

Bi = punteggio assegnato all'elemento di valutazione B
B1 = punteggio assegnato al sub criterio di valutazione B1
B2 = punteggio assegnato al sub criterio di valutazione B2
B3 = punteggio assegnato al sub criterio di valutazione B3

Per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura *tabellare C*
Al Criterio C1 è attribuito o meno un punteggio (criterio On/Off) sulla base del seguente procedimento (linee guida ANAC n.2/2016, aggiornate al Dlgs 56/2017 con delibera n. 424 del 2.05.2018, par. V):

Se l'offerta non contiene l'autocertificazione richiesta o la copia della certificazione o la contiene ma l'autocertificazione è scaduta **viene attribuito il punteggio 0**

Se l'offerta contiene l'autocertificazione richiesta o la copia della certificazione e la stessa è in corso di validità alla data di scadenza del bando **viene attribuito il punteggio 5**

QUALITA TECNICA DELL'OFFERTA	
PESO	:70**%** **(70 PUNTI)**
Sistema di valutazione	:Schede B1, B2 e B3
U.M.	: coefficiente discrezionale
Valutazione:	: media dei coefficienti
PUNTEGGIO	:∑V(a)i medio]*70*PESO criterio*incidenza

La qualità tecnica sarà valutata tramite le schede di seguito descritte per consentire all'appaltatore di esplicitare quanto espresso in offerta permettendogli di dimostrare il livello di **specializzazione tecnica, le competenze e la professionalità delle condizioni proposte, unitamente alla conoscenza delle peculiarità dell'intervento oggetto dell'appalto e del contesto monumentale pubblico interessato.**
Si precisa che le schede tecniche dovranno contenere elementi migliorativi e qualificanti rispetto alle scelte progettuali che rappresentano quindi gli elementi minimi di riferimento.

L'offerente dovrà presentare complessivamente **n. 3 schede tecniche** riferite ad ognuno dei **criteri di valutazione** di seguito indicati (punti B.1, B.2 e B.3), attraverso cui la commissione giudicatrice articolerà il punteggio complessivo. Le schede dovranno essere redatte in **formato A3 orizzontale** per un **massimo di 2 facciate totali** (è ammessa una copertina sinottica in aggiunta)**,** ciascuna composte da massimo 50 righe, corpo minimo 12, margine minimo 1,5, contenenti le immagini, gli schemi grafici ed il testo, nonché gli esempi di realizzazioni già eseguite direttamente dal concorrente, necessari ad esplicitare l'offerta facendo riferimento al progetto esecutivo ed alla sua declinazione.

Si precisa che là dove le schede superino i limiti indicati, i contenuti in esubero da questi ultimi (a titolo di esempio una terza facciata o un ulteriore grafico esplicativo) **non saranno presi in considerazione** ai fini dell'attribuzione del punteggio.
La descrizione della qualità ed il pregio tecnico dell'offerta, per ognuno dei criteri di valutazione di seguito descritti, dovranno contenere i seguenti **CONTENUTI MINIMI**:

- Evidenziare **l'esperienza** e le **attrezzature in possesso dell'impresa**, al fine di dimostrare il livello di affidabilità e di qualità dell'offerta;
- Esplicitare, tramite esempi tratti da propri lavori, **le metodologie di attuazione tecnica** della proposta qualitativa, basandosi su **materiale originale dell'impresa**;
- Illustrare la **modalità di perseguimento** di tutti gli **obiettivi prioritari** espressi in premessa (punti 1, 2 e 3)
- **risultare coerenti con il contenuto e l'orizzonte prestazionale del progetto esecutivo.**

CRITERI DI VALUTAZIONE

B.1 SOSTENIBILITA' del cantiere. Attraverso i **contenuti minimi delle schede** esplicitati nei paragrafi precedenti sarà oggetto di valutazione, con specifico riferimento agli **obiettivi prioritari** definiti in premessa l'ARTICOLAZIONE E ORGANIZZAZIONE delle fasi di cantiere e delle categorie di lavorazioni di cui si compone l'appalto, illustrate nel Cronoprogramma di progetto (rif. Elaborato A-08.CRO_rev1) e nel Piano di Sicurezza e Coordinamento (rif. Elaborato A-A9.PSC_rev2) nella loro sostenibilità rispetto al contesto monumentale e l'intorno urbano, con particolare attenzione ai seguenti **Elementi Specifici dell'offerta**:**A]** **configurazione delle aree di cantiere per garantire la minore interferenza con le funzioni contermini** (Museo di Santa Maria Novella, Allestimento Mostre nelle sale espositive del PT e logistica per organizzazione eventi chiostro grande, ulteriori cantieri, etc.) **[B] Flessibilità e qualità delle installazioni** per garantire la possibilità di **organizzare ed ospitare eventi** all'interno del complesso e ridurre le interferenze con le funzioni contermini;

```
PESO criterio                          : 30/70
Sistema di valutazione                 : Scheda
U.M.                  : coefficiente discrezionale
PUNTEGGIO             :V(a)i medio*70*PESO criterio
```

B.2 COMUNICAZIONE dell'intervento. Attraverso i **contenuti minimi delle schede** esplicitati nei paragrafi precedenti sarà oggetto di valutazione, con specifico riferimento agli **obiettivi prioritari** definiti in premessa le PROPOSTA DI VALORIZZAZIONE PUBBLICA, in corso d'opera, dell'intervento di riqualificazione architettonica ed impiantistica degli ambienti di progetto, con particolare attenzione ai seguenti **Elementi Specifici dell'offerta** riferimento ad: **[C] sistema di comunicazione** sullo stato di avanzamento delle opere, mediante apparati mediali, siti web, punti informativi da collocare in prossimità degli accessi al complesso o nei canali digitali di informazione civica ed istituzionale, etc.; **[D] programma di divulgazione scientifica** sui caratteri principali dell'intervento (rigenerazione culturale del luogo, valore istituzionale degli spazi, sostenibilità climatica, etc), costituito da eventi o visite da organizzare ed ospitare all'interno del cantiere, nelle aree contermini o negli eventi istituzionali dell'amministrazione.

```
PESO criterio                          : 15/70
Sistema di valutazione                 : Scheda
U.M.                  : coefficiente discrezionale
PUNTEGGIO:            V(a)i medio*70*PESO criterio
```

B.3 STRUTTURA TECNICA DI CANTIERE. Attraverso i **contenuti minimi delle schede** esplicitati nei paragrafi precedenti sarà oggetto di valutazione, con specifico riferimento agli **obiettivi prioritari** definiti in premessa, la COMPOSIZIONE DELL'UFFICIO DI CANTIERE preposto all'organizzazione ed alla gestione tecnica dell'appalto (direzione, sicurezza, strutture, impianti, restauro, criteri minimi ambientali, DNSH, comunicazione, coordinamento con attività

limitrofe, etc.) con particolare riferimento ai seguenti **Elementi Specifici dell'offerta [E] organigramma ufficio di cantiere**, esplicitato attraverso la descrizione dell'articolazione, dell'organizzazione, del numero e delle attribuzioni delle figure preposte alla conduzione dell'appalto, corredata da CV sintetici delle professionalità individuate; **[F] disponibilità delle figure individuate** nel precedente elemento **E** per la migliore attuazione dell'appalto secondo quanto illustrato nei precedenti elementi **A** e **B**, ed assicurare il supporto alla stazione Appaltante nello sviluppo costruttivo del progetto, con descrizione dell'impegno settimanale e della effettiva disponibilità rispetto alle singole categorie di lavorazioni**.**

PESO criterio : 20/70
Sistema di valutazione : Scheda
U.M. : coefficiente discrezionale
PUNTEGGIO :V(a)i medio*70*PESO criterio

C.1 PARITA' DI GENERE. Sarà valutato il possesso da parte dell'operatore del possesso della certificazione UNI pDr 125:2022 "Linee guida per il sistema di gestione della parità di genere" o, in alternativa, ISO 53800 "Linee guida per la promozione e l'implementazione della parità di genere e l'empowerment femminile". Il concorrente dovrà allegare all'offerta un'autocertificazione in merito al possesso o non possesso della certificazione suddetta, in corso di validità, ovvero allegarne copia. Nel caso di partecipazioni di RTI o di consorzi ordinari di cui all'art. 65, c. 2 lett e) ed f) del Dlgs 36/23 verrà attribuito il punteggio in proporzione alla quota di esecuzione dei lavori del RTI o Consorzio Ordinario. Nel caso di Consorzi di cui all'art. 65, c. 2 lett b), c/ e d) del Dlgs 36/23 vil punteggio sarà attribuito se le predette certificazioni sono possedute dal consorzio e/o dalle consorziate indicate come ditte esecutrici.

PESO criterio : 5/70
Sistema di valutazione : On/Off
PUNTEGGIO : 5/0

CRITERI MOTIVAZIONALI DI VALUTAZIONE

I coefficienti, variabili da 0 a 1, saranno attribuiti discrezionalmente per ogni subcriterio, dai singoli commissari componenti la commissione, sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizio*:*

INSUFFICIENTE = 0
SUFFICIENTE = 0,3
DISCRETA = 0,5
BUONA = 0,7
ECCELLENTE = 1

E' da intendersi come **INSUFFICIENTE**, **la mancata presentazione della scheda,** riferita al criterio di valutazione o il mancato rispetto della forma richiesta, da intendersi nella dimensione massima del testo, nella mancanza delle immagini, dei grafici esplicativi delle soluzioni proposte o degli esempi di realizzazioni già eseguite dall'impresa**.** Si precisa che il coefficiente pari a zero corrisponde e conferma comunque gli elementi tecnici posti a base di gara.

E' da intendersi come **SUFFICIENTE** la valutazione di una scheda che seppure conforme e completa degli elementi formali, non abbia traccia anche di uno solo dei **Contenuti Minimi** oppure pur esplicitando generici riferimenti con gli **Obiettivi Prioritari** dell'Amministrazione e gli **Elementi Specifici** oggetto di valutazione individuati nel testo con lettere maiuscole **[A, B, C, D, E, F],** non contenga traccia o presenti lacune nella documentazione di prova richiesta anche per uno solo di

questi ultimi; in particolare per quanto attiene agli elementi **E** ed **F,** che siano proposte figure già richieste dalle normativa di riferimento (direttore tecnico o responsabile per la sicurezza dell'impresa)

E' da intendersi come **DISCRETA** la valutazione di una scheda conforme e completa dei contenuti minimi che espliciti **tutti** gli **Obiettivi Prioritari** dell'Amministrazione e contenga tutti gli **Elementi Specifici** oggetto di valutazione individuati nel testo con lettere maiuscole **[A, B, C, D, E, F]** completi del corredo documentale richiesto; in particolare per quanto attiene agli elementi **E** ed **F,** sarà valutata positivamente la presenza di figure professionali competenti a coordinare tutte le diverse categorie di lavorazioni previste in appalto (architettonico, impianti, strutture, etc)

E' da intendersi come **BUONA** la valutazione di una scheda dove l'appaltatore ha dimostrato di avere correttamente inteso gli **Obiettivi Prioritari** dell'Amministrazione e gli **Elementi Specifici** oggetto di valutazione individuati nel testo con lettere maiuscole **[A, B, C, D, E, F]** illustrando nel dettaglio il livello di qualità, sostenibilità, specializzazione tecnica ed esperienza richiesti dai criteri di valutazione, nonché la coerenza degli elementi offerti congruente alle previsioni del progetto; in particolare per quanto attiene agli elementi **E** ed **F,** sarà valutata positivamente la presenza di figure professionali competenti a coordinare tutte le diverse categorie di lavorazioni previste in appalto (architettonico, impianti, strutture, etc) e le distinte attività che si delineano nello stesso (restauro e caratterizzazione apparati decorativi del contesto di intervento, CAM e DNSH, comunicazione avanzamento cantiere, coordinamento tra lavorazioni ed eventi in aree limitrofe, etc,) nonché l'esplicitazione ed il dettaglio della effettiva disponibilità settimanale all'interno della struttura tecnica.

E' da intendersi **ECCELLENTE** la valutazione di una scheda capace di dimostrare in tutta evidenza che quanto proposto coincide nella forma e nella sostanza gli **Obiettivi Prioritari** dell'Amministrazione e gli **Elementi Specifici** oggetto di valutazione individuati nel testo con lettere maiuscole **[A, B, C, D, E, F]**, sviluppando il livello di qualità, sostenibilità, specializzazione, competenza richiesti con un **miglioramento qualitativo previsioni del progetto** nonchè la chiara esplicitazione degli elementi sviluppati; ; in particolare per quanto attiene agli elementi **E** ed **F,** sarà valutata positivamente la presenza di figure professionali idonee a seguire le diverse categorie di lavorazioni previste in appalto (impianti, strutture, etc) e le esigenze di gestione delle attività che si delineano nello stesso (restauro e caratterizzazione apparati decorativi del contesto di intervento, CAM e DNSH, comunicazione avanzamento cantiere, coordinamento tra lavorazioni ed eventi in aree limitrofe, etc,), l'esplicitazione ed il dettaglio della effettiva disponibilità settimanale all'interno della struttura tecnica, nonché la disponibilità a supportare la Stazione Appaltante negli approfondimenti costruttivi richiesti dalla Soprintendenza.

Si precisa che nella determinazione dei coefficienti e dei punteggi relativi ai criteri di valutazione saranno utilizzati tre decimali con arrotondamento della terza cifra decimale all'unità superiore qualora la quarta cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio nell'offerta tecnica; qualora anche i punteggi attribuiti all'offerta tecnica dovessero essere uguali sarà collocato primo in graduatoria il concorrente che ha ottenuto il miglior punteggio nel criterio B1- qualora anche i punteggi attribuiti a detto criterio dovessero essere uguali, la migliore offerta sarà individuata con le modalità di cui all'art.77 del R.D. 827 del 23 maggio 1924.

VERIFICA DI ANOMALIA DELLE OFFERTE

Ai sensi dell'art. 110 del Codice, la stazione appaltante procederà, alla valutazione della congruità, della serietà, della sostenibilità e della realizzabilità della migliore offerta, che in base a elementi specifici, inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'articolo 108, comma 9, del Codice, appaia anormalmente bassa. La miglior offerta è considerata anormalmente bassa se la stessa ha ottenuto

sia nell’offerta economica, sia nell’offerta tecnica, un punteggio pari o superiore ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dagli atti di gara. In presenza di un’offerta che appaia anormalmente bassa, l’Amministrazione, nella persona del RUP, richiederà per iscritto all’operatore economico interessato la presentazione di spiegazioni sul prezzo o sui costi proposti, indicando, se del caso le componenti specifiche dell’offerta ritenute anomale. A tal fine assegna un termine non superiore a quindici giorni dal ricevimento della richiesta.
La suddetta spiegazione potrà avere ad oggetto:
a) l'economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione;
b) le soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per fornire i prodotti, per prestare i servizi o per eseguire i lavori;
c) l'originalità dei lavori, delle forniture o dei servizi proposti dall'offerente.

Il RUP, esaminate le spiegazioni fornite dall’offerente, ove le ritenga non sufficienti ad escludere l’anomalia, può chiedere, anche mediante audizione orale, ulteriori chiarimenti, assegnando un termine perentorio per il riscontro. L'Amministrazione procederà all'esclusione dell'offerta ai sensi dell'art. 110, c. 5, del Codice qualora, in base all’esame degli elementi forniti con le spiegazioni, la stessa risulti, nel complesso, inaffidabile.

Il Responsabile Unico del Procedimento
Arch. Giorgio Caselli


giorgio caselli
Comune di
Firenze
08.10.2026
13:13:49
GMT+02:00