



Comune di Solaro Servizi Tecnici Comunali  
Settore Lavori Pubblici

# PROGETTO DEFINITIVO ED ESECUTIVO MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIFACIMENTO PAVIMENTI SCUOLA PRIMARIA MARIA MASCHERPA - VIA SAN FRANCESCO, 20020 SOLARO (MI)

## EDC00.12: PARAMETRI E CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

*I Tecnici Incaricati:*



**AZ SAFE S.r.l.**

Via G. Marradi, 5  
Varedo, 20039

T. + 39 0362 1542118

[info@az-safe.it](mailto:info@az-safe.it)

### **PROGETTISTA ARCHITETTONICO**

**Arch. Fabio Ratti**

*Iscritto all'ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori della provincia di Milano  
al n° 12254*

### **PROGETTISTA IMPIANTI ELETTRICI**

**Ing. Massimo Ferrari**

n. 2052 Albo Ing. Prov. Varese

### **PROGETTISTA IMPIANTI MECCANICI**

**P.I. Michele Bonizzoni**

n. 1289 Ordine dei Periti Industriali Laureati di Varese

### **COORDINATORE AMIANTO**

**P.I. Marco Magro**

Patentino n° MI 2008 O-C728

## Sommario

<b>Sommario</b> .....	<b>2</b>
<b>1 INFORMAZIONI GENERALI</b> .....	<b>3</b>
<b>2 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA</b> .....	<b>4</b>
2.2.1. GENERALITÀ .....	5
2.2.2. 1.1 PROGETTO MIGLIORIA DELLA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA – VALUTAZIONE QUALITA' DEI MATERIALI .....	7
2.2.3. 1.2 PROGETTO MIGLIORIA DELLA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA – CROMOTERAPIA .....	7
<b>3 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE DELLA GARA</b> .....	<b>8</b>

## 1 INFORMAZIONI GENERALI

### 1.1 PREMESSA

Questo documento definisce i parametri e i criteri di valutazione dell'offerta, pertinenti alla natura, all'oggetto e alle caratteristiche del Contratto, che la Committenza intende adottare per definire quale sia l'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi 95 del D.Lgs. 50/2016.

### 1.2 GENERALITA' SULLA PROCEDURA DI APPALTO

Il Contratto ha per oggetto l'Esecuzione dei Lavori, sulla base del Progetto di Gara, relativi alla "Lavori di riqualificazione Scuola Primaria Maria Mascherpa – Via San Francesco, Solaro (MI)". Il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa. Gli elementi di valutazione dell'offerta sono i seguenti:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	
CODICE DI RIFERIMENTO	ELEMENTO DI VALUTAZIONE
<b>1</b>	<b>OFFERTA TECNICA</b>
1.1	Progetto per migliorare la vivibilità della struttura – qualità materiali punti 40
1.2	Progetto per migliorare la vivibilità della struttura – progetto cromoterapia punti 30
<b>TOTALE OFFERTA TECNICA - punti 70</b>	
<b>2</b>	<b>OFFERTA ECONOMICA</b>
OFFERTA ECONOMICA - punti 30	
<b>TOTALE OFFERTA ECONOMICA - punti 30</b>	
<b>TOTALE GENERALE punti 100</b>	

Tabella 1

Questo intervento si rende necessario per eliminare le pavimentazioni in vinil amianto e per ristrutturare i servizi igienici. L'amministrazione vuole anche cogliere l'occasione per rendere il plesso scolastico più vivibile anche utilizzando la psicologia del colore.

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 diversi punteggi parziali attribuiti con i meccanismi di riparametrazione di seguito specificati.

In caso di due o più offerte con uguale punteggio finale sarà privilegiata la migliore offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, anche per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà a sorteggio.

In tutti i calcoli matematici per i criteri di valutazione sia tecnica che economica si procederà ad approssimare alla seconda cifra decimale con arrotondamento all'unità superiore se la terza cifra decimale è  $\geq 5$  o all'unità inferiore se inferiore a detto limite. Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida purché la stessa sia ritenuta conveniente o idonea per l'Amministrazione in relazione all'oggetto dell'appalto e alle prescrizioni degli atti di gara.

Non saranno ammesse offerte economiche in aumento, parziali o condizionate. Si precisa che:

- qualsiasi riferimento ad eventuali marchi, indicazione di origine o di una ben determinata produzione indicati nella Relazione descrittiva e/o nel CME è apposto unicamente al fine di descrivere lo standard minimo che sarà preso in considerazione nella valutazione tecnica;
- quanto riportato nell'offerta è vincolante per il Concorrente per tutta la durata contrattuale;
- la Stazione appaltante si riserva ogni possibilità di verifica e controllo anche presso gli stabilimenti di produzione;
- quanto è riportato nell'offerta per le eventuali aggiunte di materiali, prodotti, semilavorati, modifiche migliorative e migliorie in genere, proposte dal concorrente, saranno a totale carico dell'offerente e si intendono comprese nell'offerta economica formulata dal concorrente;
- quanto riportato nella descrizione dettagliata delle voci nelle Relazioni Specialistiche, supportata anche dagli elaborati grafici del progetto esecutivo, è considerato il "minimo inderogabile" di carattere prestazionale richiesto dalla Stazione appaltante.

## 2 PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

### 2.1 PREMESSA

Per quanto detto al paragrafo 1.2 l'offerta del concorrente, accompagnata dalla relativa documentazione giustificativa, è così suddivisa:

- "OFFERTA TECNICA", costituita dalla documentazione specificata al paragrafo 2.2;
- "OFFERTA ECONOMICA", costituita dalla documentazione specificata al paragrafo 2.3.

Agli effetti della valutazione della qualità e della completezza della documentazione presentata non saranno considerati elenchi o relazioni standard, ma si valuteranno solo gli elementi che siano riferiti allo specifico cantiere e all'esecuzione delle opere oggetto del presente bando. Inoltre, quanto specificato in sede di gara, qualora valutato e accettato dall'Amministrazione, diventa oggetto di contratto; pertanto eventuali carenze dell'offerta derivanti da mancate o erronee valutazioni dell'Appaltatore non potranno essere oggetto di richiesta di maggiori oneri in sede di esecuzione.

L'inserimento, da parte dei concorrenti, di riferimenti o elementi concernenti l'offerta economica all'interno dell'offerta tecnica comporta l'esclusione dalla gara in quanto violazione degli essenziali principi della par condicio tra i concorrenti e di segretezza delle offerte.

Le eventuali migliorie qualitative e quantitative, incluse le proposte legate al miglioramento della vivibilità, dichiarati in sede di offerta dal concorrente ed accettate dalla amministrazione appaltante, saranno a totale carico dell'aggiudicatario e sono da intendersi comprese nell'offerta economica formulata dal concorrente.

L'offerta tecnica sarà valutata in base alla documentazione fornita in sede di gara relativamente agli elementi sotto indicati.

## 2.2 "OFFERTA TECNICA" GENERALITÀ

Tutta la documentazione costituente questa parte di offerta dovrà essere sottoscritta.

**Le offerte migliorative, relative a ciascun elemento di valutazione dell'offerta tecnica dovranno tenere conto, oltre che dei vincoli dimensionali, strutturali, architettonici ed urbanistici del progetto esecutivo (es: dimensioni dei locali, carichi delle strutture, volumi urbanistici, ecc.), anche di quanto riportato nella descrizione dettagliata delle voci nelle Relazioni Specialistiche, supportata anche dagli elaborati grafici del progetto esecutivo, da considerarsi quale "minimo inderogabile" di carattere prestazionale richiesto dalla Stazione appaltante, che non potranno essere modificati, pena la NON accettazione della proposta e la conseguente attribuzione di un punteggio pari a zero.**

I documenti, formanti l'"Offerta Tecnica", costituiranno per l'Aggiudicatario impegno contrattuale e requisito minimo inderogabile di Contratto.

Tutta la documentazione componente l'"Offerta Tecnica" NON dovrà tassativamente includere alcuna indicazione economica, diretta o indiretta, o far riferimento ad elementi di prezzo contenuti nella "Offerta Economica", pena l'esclusione automatica del Concorrente dalla Gara.

**Il concorrente aggiudicatario dei lavori sarà tenuto inoltre a presentare al Comune di Solaro, dietro richiesta del servizio competente, copia degli elaborati dell'offerta tecnica anche su CD/DVD in formato PDF. Si ricorda che comunque l'offerta è formulata in modo telematico ed è valida unicamente quella inserita in SINTEL.**

**Tutta la documentazione dovrà essere redatta in italiano e riportare dati e grandezze in unità di misura del sistema internazionale, pena la non considerazione della stessa ai fini della valutazione.**

Il concorrente è chiamato a formare una proposta migliorativa, composta da una relazione che indichi le migliorie da apportare e dalla documentazione tecnica dei materiali forniti a sostegno del progetto, in termini di:

- caratteristiche tecniche, (intese come caratteristiche costruttive e realizzative, qualità dei componenti e dei materiali, prestazioni in termini di isolamento acustico, isolamento termico, resistenza agli agenti atmosferici, durabilità, ... )  
(saranno premiate le proposte che contemplano l'impiego di materiali di caratteristiche superiori a quelle di capitolato, per esempio lucernari ad apertura pneumatica o elettrica; per esempio sanitari e rubinetteria di facile reperibilità sul mercato e di note aziende del territorio nazionale; saranno inoltre premiate le offerte che contemplano l'aggiunta di accessori, attrezzature e suppellettili per migliorare la vivibilità dei servizi igienici)
- manutenibilità (intesa come capacità di un componente - elemento di essere facilmente ripristinato, in termini di ispezionabilità, riparabilità, smontabilità, sostituibilità, reperibilità sul mercato nazionale, qualora sia necessario realizzare un intervento di manutenzione). Saranno particolarmente apprezzate quelle soluzioni che determineranno un miglioramento delle soluzioni indicate in capitolato;
- utilizzo di cromoterapia (studio delle influenze dei colori, scelta, posizione nello spazio) per pavimenti, pareti, divisori bagni (tutte le superfici orizzontali e verticali)

Il concorrente dovrà presentare un'unica relazione illustrativa (massimo 8 facciate formato A4, 40 righe per facciata) che contenga le migliorie proposte accompagnate dalla descrizione accurata di quanto offerto e da schede tecniche dei materiali.

La relazione dovrà anche dimostrare l'integrazione dell'offerta con i vincoli dimensionali, strutturali, architettonici del progetto esecutivo.

Tutta la documentazione dovrà essere redatta in italiano e riportare dati e grandezze in unità di misura del sistema internazionale, pena la non valutazione del documento prodotto.  
La relazione illustrativa al progetto deve essere esaustiva e sottoscritta dal concorrente.

Gli eventuali accessori, attrezzature e suppellettili ritenuti idonei a migliorare la fruibilità dei bagni, saranno forniti e montati a regola d'arte, secondo indicazioni della DL.

## 2.2.2. 1.1 PROGETTO MIGLIORIA DELLA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA – VALUTAZIONE QUALITA' DEI MATERIALI

In particolare il Progetto per migliorare la vivibilità della scuola, con riferimento alla qualità dei materiali dovrà fare riferimento alla seguente tabella:

<b>ELENCO VOCI PROGETTO PER MIGLIORARE LA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA - QUALITA' MATERIALI</b>		
<b>CODICE DI RIFERIMENTO 1.1</b>	<b>Descrizione sintetica sub-elemento</b>	<b>Punti</b>
1.1.1	Porte interne a battente	Max punti 10
	Parete divisoria WC	
	Lucernari	
1.1.2	Sanitari (Vasi igienici, cassetta di lavaggio, complementi per vaso igienico, lavabi, gruppi erogazione per lavabi e per doccia, piatti doccia, gruppi scarico, vaso-bidet per disabili, lavabi per disabili)	Max punti 8
1.1.3	Rivestimento in piastrelle di gres	Max punti 8
1.1.4	Miglioria funzionalità bagni (accessori, attrezzature e suppellettili)	Max punti 4
1.1.5	Pavimento in linoleum	Max punti 10
		<b>Punti totali max 40</b>

Tabella 2

Il progetto per la miglioria della vivibilità per la qualità dei materiali, sarà valutato per le caratteristiche tecniche e manutenibilità dei materiali secondo i criteri:

- qualità;
- pregio tecnico;
- caratteristiche estetiche e funzionali;
- caratteristiche ambientali e il contenimento dei consumi energetici e delle risorse ambientali;
- possesso di un marchio di qualità ecologica dell'Unione europea (Ecolabel UE);
- costo di manutenzione e utilizzazione;
- sicurezza di approvvigionamento e l'origine produttiva.

## 2.2.3. 1.2 PROGETTO MIGLIORIA DELLA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA – CROMOTERAPIA

Il progetto da presentare, dovrà tenere conto delle scelte cromatiche di tutte le superficie orizzontali e verticali presenti all'interno di una scuola primaria di primo grado. Dovrà tenere conto del massimo confort abitativo per i fruitori (sia bambini, sia adulti) al fine di migliorare la performance di vivibilità all'interno della struttura.

Nel progetto dovranno essere tenute in considerazioni (a titolo di esempio e non in via esclusiva): pavimenti, porte, pareti, pannelli in funzione della loro destinazione d'uso.

<b>ELENCO VOCI DEL PROGETTO PER MIGLIORARE LA VIVIBILITA' DELLA STRUTTURA - CROMOTERAPIA</b>		
<b>CODICE DI RIFERIMENTO 1.2</b>	<b>Descrizione sintetica sub-elemento</b>	<b>Punti</b>
1.2.1	Progetto cromoterapia	max punti 30
		<b>Punti totali max 40</b>

Tabella 3

### 2.3 “OFFERTA ECONOMICA”

Premesso che l'importo complessivo dell'Offerta Economica è a corpo unico ed invariabile, la parte “Offerta Economica - Prezzo” è l'importo totale dei lavori scontato, sottoscritto dal concorrente.

### 3 VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE DELLA GARA

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, valutata in base ai seguenti elementi e sub-elementi, relativi pesi e sub-pesi.

ELEMENTI E SUB-ELEMENTI DI VALUTAZIONE			
RIF. CODICE	ELEMENTI E SUB-ELEMENTI	PESI	SUB PESI
<b>1</b>	<b>OFFERTA TECNICA (POT)</b>	<b>70</b>	
<b>1.1</b>	<b>Progetto per migliorare la vivibilità della struttura – qualità materiali</b>		<b>40</b>
1.1.1	Porte interne a battente		10
	Parete divisoria WC		
	Lucernari		
1.1.2	Sanitari		8
1.1.3	Rivestimento in piastrelle di gres		8
1.1.4	Miglioria funzionalità bagni (accessori, attrezzature e suppellettili)		4
1.1.5	Pavimento in linoleum		10
<b>1.2</b>	<b>Progetto per migliorare la vivibilità della struttura – cromoterapia</b>		<b>30</b>
1.2.1	Progetto cromoterapia		30
<b>2</b>	<b>OFFERTA ECONOMICA (POE)</b>	<b>30</b>	
	<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>100</b>	

Tabella 4

Per quanto detto al paragrafo 1.2, il Punteggio Complessivo di Offerta (PCO) di ciascun Concorrente sarà quindi ottenuto sommando e il punteggio offerta tecnica (POT) e il punteggio offerta economica (POE) secondo la formula di seguito riportata:

$$PCO = POT + POE$$

Verrà dichiarato Aggiudicatario il Concorrente che avrà conseguito il punteggio PCO più elevato, una volta esperito – qualora necessario – il subprocedimento di richiesta e valutazione delle giustifiche nel caso di offerte anomale

#### 3.1 “OFFERTA TECNICA” – (POT) massimo 70 punti

L'aggiudicazione dell'appalto avverrà in base alla documentazione che costituisce l'«Offerta tecnica», a ciascun elemento di valutazione è attribuito un punteggio da ciascun commissario con il metodo della «media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari»

I commissari saranno in numero pari a 3 nominati a discrezione della stazione appaltante.



La Commissione per l'attribuzione dei punteggi degli elementi di valutazione qualitativi opererà attraverso l'applicazione della seguente formula:

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

Dove:

$C(a)$  = indice di valutazione dell'offerta (a)

$\sum_n$  = sommatoria

$n$  = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i)

$V(a)_i$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra 0 e 1

I coefficienti per la valutazione dei sub elementi  $V(a)_i$  di natura qualitativa verranno determinati attraverso la media dei coefficienti variabile tra 0 e 1, attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari. Si procederà poi a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni sub elemento da parte di tutti i Commissari in coefficienti definitivi, riportando ad 1 la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate.

Successivamente ciascun coefficiente definitivo determinato per ciascun sub elemento sarà moltiplicato per il relativo sub peso al fine di ottenere il punteggio.

In particolare si stabilisce che i suddetti punteggi per ogni punto saranno attribuiti in base alle valutazioni dell'offerta tecnica espresse sul livello di giudizio di merito così determinate:

**Eccellente** – analisi completa ed esaustiva, con eccellente grado di disquisizione tecnico – amministrativa – normativa e semantica sia rispetto a quanto indicato sul disciplinare, sul capitolato e allegati ad ottimo grado di dettaglio, sia generale che puntuale, con eccellente contestualizzazione, nella chiarezza di esposizione di quanto il concorrente propone ed espone.

**Ottimo** – analisi con alto grado di analisi tecnico- amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto sul disciplinare, sul capitolato e allegati con ottimo dettaglio sia generale che puntuale con alta contestualizzazione, con minore chiarezza e precisione nell'esposizione di quanto proposto.

**Buono** - offerta con buon grado di analisi tecnico- amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto sul disciplinare, sul capitolato e allegati con buon dettaglio di analisi degli elementi e con buona contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.

**Discreto** – analisi con discreto grado di analisi tecnico- amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto sul disciplinare, sul capitolato e allegati con discreto dettaglio di analisi contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.

**Sufficiente** - offerta con sufficiente grado di analisi tecnico- amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto sul disciplinare, sul capitolato e allegati con sufficiente dettaglio di analisi degli elementi e con sufficiente contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.

**Insufficiente** - offerta con insufficiente grado di analisi tecnico- amministrativa – normativa e semantica rispetto a quanto previsto sul disciplinare, sul capitolato e allegati senza dettaglio di analisi degli elementi e senza o con pochissima contestualizzazione, chiarezza e precisione di quanto proposto.

Si stabilisce inoltre di attribuire ai sopraindicati giudizi di merito i coefficienti indicati nella sottostante tabella, tra 0 e 1:

Giudizio di merito	Coefficiente corrispondente
eccellente	1
ottimo	0,8
buono	0,6
discreto	0,4
sufficiente	0,2
insufficiente	0

Non si procederà alla riparametrazione del coefficiente in caso di una sola offerta valida e ammessa alla valutazione tecnica.

**Saranno ammesse alla valutazione dell'offerta economica solo ed esclusivamente le imprese che avranno raggiunto un punteggio minimo 28 punti (prima della riparametrizzazione). Coloro che non raggiungeranno il punteggio di punti 28, verranno esclusi dalla gara**

### 3.2 "OFFERTA ECONOMICA" (POE) massimo 30 punti

La valutazione dell'offerta economica (unico ribasso percentuale da applicare sull'importo dei lavori al netto degli oneri per la sicurezza), contenuta nella busta «Offerta economica», avviene applicando la seguente formula:

$$V(a) i = R_i / R_{max}$$

dove:

**V(a) i** è il coefficiente del ribasso dell'offerta (a) in esame variabile da zero a uno;

**R<sub>i</sub>** è il ribasso dell'offerta in esame;

**R<sub>max</sub>** è il massimo ribasso offerto (più vantaggioso per la Stazione appaltante);

il punteggio dell'elemento (indice di valutazione) è individuato moltiplicando il relativo coefficiente V(a) calcolato per il peso previsto dal disciplinare di gara in corrispondenza dell'elemento medesimo.

Risulterà aggiudicatario l'offerente che otterrà il maggior punteggio complessivo, assunto dalla somma dei punti attribuiti tra l'offerta tecnica ed economica.

In caso di due o più offerte con uguale punteggio finale sarà privilegiata la migliore offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, anche per quanto concerne l'offerta tecnica, si procederà a sorteggio.

La Stazione appaltante procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida sempreché la stessa sia ritenuta congrua e conveniente.

È facoltà della stazione appaltante di non procedere all'aggiudicazione della gara qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto d'appalto.

Gli offerenti sono vincolati alle offerte presentate per un periodo di 180 giorni naturali e consecutivi dalla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte.