



PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DI  
VALORIZZAZIONE DEL COMPLESSO DI SANT'ORSOLA

**VERBALE DELLA TERZA SEDUTA RISERVATA PER LA VALUTAZIONE  
DELL'OFFERTA TECNICA**

In data 12 dicembre 2016 alle ore 12.00, prosegue la lettura e l'analisi generale della proposta da parte della Commissione Giudicatrice per la offerta tecnica relativa alla procedura negoziata per l'affidamento in concessione di valorizzazione del compendio ex Convento di Sant'Orsola

Sono presenti tutti i sotto indicati membri della commissione, nominata con atto dirigenziale n. 1843 del 10.10.2016:

Dott. Vincenzo del Regno, Segretario Generale della Città metropolitana di Firenze in qualità di presidente

Dott. Michele Bazzani P.O. Risorse e investimenti del Comune di Firenze in qualità di membro

Arch. Stefania Fanfani, Direttore direzione Urbanistica del Comune di Firenze, in qualità di membro

Arch. Luca Gentili, P.O. Manutenzione Viabilità Zona 3 della Città Metropolitana, in qualità di membro

Ing. Giacomo Parenti, direttore Generale del Comune di Firenze, in qualità di membro

Dott.ssa Alessandra Tozzi, Segretaria verbalizzante

Viene aperto nuovamente il plico con la documentazione di gara che, alla fine della precedente seduta, era stato sigillato..

Terminata la lettura e l'analisi generale della proposta, si procede con l'esame e la valutazione della dell'offerta tecnica che dovranno essere effettuate secondo le disposizioni dell'Avviso di gara e degli Indirizzi per la redazione delle proposte pubblicati il 10 giugno 2016

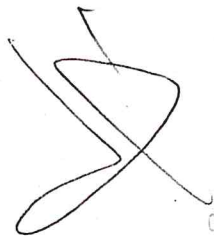
L'offerta tecnica deve risultare redatta secondo le indicazioni contenute nell'Avviso di gara ed articolata nel seguente modo:

La Commissione giudicatrice potrà assegnare alle offerte fino ad un massimo di 100 punti, così distinti:

OFFERTA TECNICA: 80 PUNTI, OFFERTA ECONOMICA: 20 PUNTI.

Quanto all'Offerta tecnica, gli elementi e i sub elementi di valutazione ed i punteggi massimi attribuibili sono i seguenti:

	Elementi di valutazione	Sub elementi	Punteggio max
a	Qualità dei lavori di recupero previsti e modalità di intervento: coerenza con i vincoli di tutela gravanti sul Complesso <b>[Punti A1, e A2 della Relazione Illustrativa]</b>	Valorizzazione dei caratteri originari. Riutilizzo e recupero dei materiali preesistenti	Punti 10
b	Cura dell'integrazione e mitigazione del cantiere nella realtà urbana e ambientale circostante; strumenti di comunicazione utilizzati per informare i cittadini sullo stato di avanzamento dei lavori. <b>[Punti A4 e A5]</b>	Misure mitigative dell'impatto del cantiere sull'ambiente e sulla popolazione locale.  Valutazione di iniziative e attività aggiuntive al "cantiere aperto" già previsto quale obbligo del concessionario	Punti 3  Punti 4
c	Obiettivi di valorizzazione e risultati attesi <b>[punto B1 della proposta]</b>		Punti 8
d	Funzioni proposte, modalità di gestione <b>[punti B2 e B3]</b>	Motivazione e sostenibilità delle scelte.	Punti 10
e	Fruibilità pubblica degli spazi interni al Complesso (corti e corridoi di collegamento agli ingressi su via Panicale, via Sant'Orsola, via Guelfa e	Tempi di attuazione e restituzione alla fruibilità pubblica degli spazi, percentuale delle superfici	Punti 8



	via Taddea) anche durante l'esecuzione dei lavori di recupero <b>[Punto B5]</b>	recuperate all'uso pubblico, fruizione e valorizzazione temporanea e differenziata nel tempo.	
f	Realizzazione del Museo di Sant'Orsola: ipotesi di allestimento <b>[Punto B6]</b>	Modalità di realizzazione. Valutazione di servizi aggiuntivi e accessori, spazi per esposizioni temporanee e incontri, sala di lettura, biblioteca.	Punti 10
g	Grado di autosufficienza energetica del progetto <b>[Punto A3]</b>	Percentuale di energia prodotta, sistemi di produzione energetica sostenibili (cogenerazione, trigenerazione, etc.), fonti energetiche rinnovabili. Uso di tecnologie passive per il risparmio energetico.	Punti 4
h	Sostenibilità ambientale <b>[Punto A3]</b>	Riduzione del consumo di acqua potabile indoor. Recupero acque piovane, indicazione coefficiente permeabilità dei suoli e della superficie coperta, soluzioni impiantistiche che consentano il recupero delle acque grigie. Specifiche di attuazione indicate.	Punti 5
I	Programma di manutenzione edilizia e impiantistica ordinaria e straordinaria <b>[Punto B7]</b>	Programma e ammontare degli investimenti previsti	Punti 6
l	Cronoprogramma <b>[Punto C]</b>		Punti 6



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

m	Impegno ad acquisire la certificazione di sostenibilità ambientale nelle diverse fasi del processo edilizio da parte di soggetti certificatori accreditati. <b>[Punto D]</b>		Punti 2
n	Conformità della proposta alle destinazioni d'uso attualmente previste dalla strumentazione urbanistica del Comune <b>[Punto B4]</b>		Punti 2
o	Durata della concessione se inferiore ad anni 50 <b>[Punto B1]</b>		Punti 2

Il punteggio conseguito dall'offerta tecnica risulterà dalla sommatoria dei punteggi attribuiti da ciascun Commissario, che per ciascun elemento da "a" a "n" e sub elemento esprimerà un giudizio cui corrisponderà un coefficiente, come da griglia sottostante:

Inadeguato/non giudicabile	Coefficiente 0
Sufficiente	Coefficiente 0,2
Discreto	Coefficiente 0,4
Buono	Coefficiente 0,6
Distinto	Coefficiente 0,8
Ottimo	Coefficiente 1

Suddividendo il punteggio massimo previsto per ogni elemento in valutazione per il numero dei membri della Commissione, si otterrà il punteggio massimo attribuibile da ciascun Commissario per ciascun elemento.

Il coefficiente sarà moltiplicato per il punteggio massimo che per ogni elemento di valutazione ciascun membro della Commissione può attribuire, ottenendo così il punteggio del singolo Commissario.



Il giudizio sarà attribuito da ciascun Commissario sulla base del grado di soddisfacimento dell'elemento valutato, come segue:

- Il coefficiente 1 se l'offerta è giudicata di ottima qualità per assoluta completezza, coerenza e conformità con gli obiettivi di valorizzazione dell'ente concedente e soddisfa completamente il contenuto dell'elemento in valutazione
- Il coefficiente 0,8 se l'offerta è giudicata di notevole qualità per rilevante trattazione e rilevante soddisfacimento del contenuto dell'elemento trattato.
- Il coefficiente 0,6 se l'offerta è giudicata di buona qualità per apprezzabile trattazione e apprezzabile soddisfacimento del contenuto dell'elemento trattato, senza particolari approfondimenti.
- Il coefficiente 0,4 se l'offerta è giudicata di discreta qualità per discreta trattazione e discreto soddisfacimento dell'elemento trattato in quanto seppure conforme e completa non dimostra il raggiungimento degli obiettivi di valorizzazione definiti dall'ente concedente
- Il coefficiente 0,2 se l'offerta, è giudicata di sufficiente qualità per minima trattazione e minimo soddisfacimento dell'elemento trattato.
- Il coefficiente 0 ( zero) se l'offerta contrasta con gli Indirizzi dettati dall'Amministrazione concedente o manchi la trattazione dell'elemento richiesto.

Nessun punteggio sarà attribuito all'offerta che proponga in anni 50 la durata della concessione.

Il punteggio massimo di punti 2 per la durata della concessione sarà attribuito all'offerta con la minore durata offerta rispetto al limite massimo di anni 50. Alle altre offerte il punteggio sarà attribuito proporzionalmente.

L'offerta tecnica che non avrà conseguito il punteggio minimo di 45 punti, di cui almeno 6 punti per "Funzioni e modalità di gestione" e almeno 6 punti per "Realizzazione del Museo di Sant'Orsola", sarà ritenuta insufficiente e dunque esclusa. Per l'offerta esclusa non si procederà alla valutazione e attribuzione del punteggio per l'offerta economica presentata.

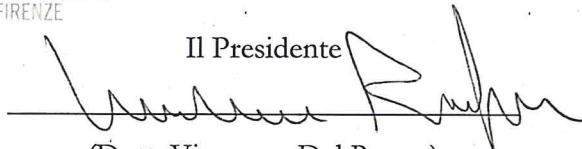
Alle ore 14.00 la seduta si conclude e viene riconvocata per il giorno 21 dicembre 2016 alle ore 12.00. Il plico viene ricomposto, sigillato e consegnato alla segreteria della commissione perché venga riposto in armadio chiuso a chiave.



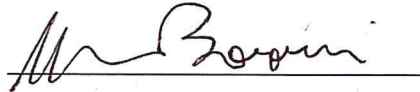


CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

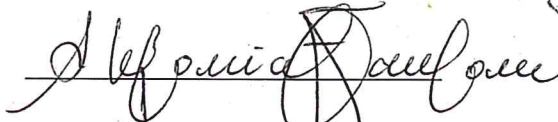
Il Presidente

  
(Dott. Vincenzo Del Regno)

Dott. Michele Bazzani



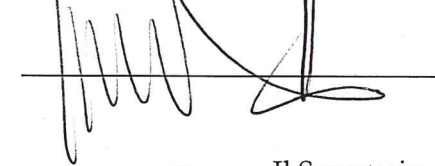
Arch. Stefania Fanfani



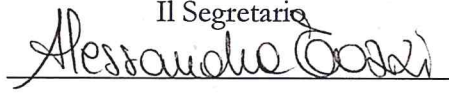
Arch. Luca Gentili.....



Ing. Giacomo Parenti



Il Segretario

  
(Dott.ssa Alessandra Tozzi)