



Direzione Area Competitività e Innovazione sociale

via Prampolini, 1- 42121 Reggio Emilia tel. 0522 456836 fax 0522 434255

Reggio Emilia, 28/02/2018

Verbale di gara relativo alla valutazione delle offerte tecniche

“PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO LAVORI DI RESTAURO ARCHITETTONICO, RIQUALIFICAZIONE FUNZIONALE E VALORIZZAZIONE DELLE COLLEZIONI STORICHE DI PALAZZO DEI MUSEI SEDE DEI MUSEI CIVICI DI REGGIO EMILIA, “PALAZZO SAN FRANCESCO. RESTAURO E VALORIZZAZIONE COLLEZIONI STORICHE LOTTO B” E “PROGETTO TRAIN - ER PALAZZO SAN FRANCESCO” AI SENSI DEL D.M. n. 154 DEL 22 AGOSTO 2017”

A seguito della seduta pubblica di verifica dei contenuti delle buste “A- Documentazione amministrativa” e dalla completezza della documentazione presentata, la commissione giudicatrice si è riunita per la valutazione delle offerte tecniche nelle seguenti sedute riservate:

- in data 07 febbraio 2018 dalle ore 09:30 alle ore 12:00 sono state analizzate in maniera comparata tutte le offerte relativamente ai soli criteri 3.1 e 3.2.
- in data 13 febbraio 2018 dalle ore 09:30 alle ore 12:00 sono state analizzate in maniera comparata tutte le offerte relativamente ai soli criteri 3.3, 3.4 e 3.5.
- in data 16 febbraio 2018 dalle ore 9:30 alle ore 12:00 sono state rianalizzate tutte le offerte riconsiderando tutti i criteri migliorativi dal 3.1 al 3.5.

La commissione giudicatrice è composta da:

- arch. Massimo Magnani (Dirigente dell’Area “Competitività e Innovazione Sociale” e presidente di gara),
- arch. Francesca Saccani (funzionario tecnico del Servizio “Politiche per lo Sviluppo Economico e l’Internazionalizzazione” e segretario verbalizzante),
- ing. Daniela Lepori (funzionario tecnico del Servizio “Politiche per lo Sviluppo Economico e l’Internazionalizzazione”).

Preliminarmente, la Commissione, all’unanimità, concorda che la valutazione degli elementi di natura qualitativa offerti da ciascun concorrente sia eseguita sulla base dei criteri e sottocriteri di valutazione di cui alla lex specialis, nel rispetto altresì

M

AS

DL



dei seguenti indirizzi generali di carattere applicativo generali:

1. La commissione attribuirà i punteggi in base ad una valutazione comparata tra tutte le offerte pervenute;
2. Per le voci oggetto di valutazione per le quali il concorrente non ha proposto alcuna miglioria al progetto a base di gara o per una miglioria mancante di tutta o parte della documentazione richiesta oppure per una miglioria che non raggiunge i requisiti minimi richiesti verrà assegnato un punteggio pari a zero;
3. Per le voci oggetto di valutazione per le quali il concorrente ha proposto la miglioria, la commissione ha assegnato il punteggio in modo discrezionale sulla base di quanto indicato nelle singole schede e relativa documentazione allegata;
4. Concorrerà ad una valutazione negativa la presenza di documentazione non pertinente, generica o eccedente il numero di pagine richieste.

Sempre in via preliminare la Commissione di Gara prende atto che:

- per l'aggiudicazione delle offerte, secondo quanto indicato nella *Parte II - Punto 1 - Criterio di aggiudicazione* del Disciplinare di Gara, sarà utilizzato il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 95 del Codice, in base ai criteri e sottocriteri di valutazione di cui ai paragrafi II.2 e II.3 del Disciplinare di Gara, ai quali è attribuita la relativa ponderazione mediante una soglia espressa con un valore numerico determinato. Ai criteri di valutazione di natura quantitativa è attribuito un punteggio complessivamente pari a 23 (ventitre) punti; ai criteri di valutazione di natura qualitativa è attribuito un punteggio complessivamente pari a 77 (settantasette) punti;
- la valutazione delle offerte relativamente ai criteri di natura qualitativa sarà effettuata applicando il metodo aggregativo-compensatore con la formula di cui all'allegato "G" del D.P.R. 207/2010 di seguito riportata
$$C(a) = \sum (W_i \cdot V(a)_i)$$
dove
C(a) = indice di valutazione dell'offerta (A);
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 zero e uno;
 \sum = sommatoria.
- i concorrenti che hanno partecipato alla gara sono in numero minore di tre, pertanto, ai sensi della *Parte IV - Punto 2 - Valutazione delle offerte e criteri di formazione della graduatoria* del Disciplinare di Gara e dell'Allegato G" del D.P.R. 207/2010 a cui il punto del disciplinare rimanda, i coefficienti V(a)_i non saranno determinati con il metodo del "confronto a





coppie”, ma dalla media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

Definito in tal modo il proprio modus operandi, la Commissione avvia l'esame delle offerte tecniche presentate dai concorrenti e ammesse alla gara secondo il seguente ordine:

1. A.T.I. **GIGLI COSTRUZIONI S.R.L.** (Mandataria), con sede a REGGIO EMILIA, in Via Marmioli, 6 - Fogliano - C.A.P. 42123 - C.F./P.IVA 01660420355 (offerta pervenuta agli atti P.G. n°. 12841 del 26/01/2018); **BACILIERI VITO ORIANNO S.a.s.** di Bacilieri Umberto (Mandante), con sede a San Martino in Rio (RE), in Via Rubiera, 44 - C.A.P. 42018 - C.F./P.IVA 01218040358; **PELLICIARI S.R.L.** (Mandante), con sede a REGGIO EMILIA, in Via Agnoletti, 20 - C.A.P. 42124 - C.F. 01988060347 - P.IVA 01805370358;
2. A.T.I. **TECTON SOC. COOP.** (Mandataria), con sede a REGGIO EMILIA, in Via Galliano, 10 - C.A.P. 42124 - C.F./P.IVA 00141440354 (offerta pervenuta agli atti P.G. n°. 12831 del 26/01/2018); **SOCIETA' CATTOLICA DI REGGIO EMILIA COSTRUZIONI EDILI E STRADALI S.p.A.**, con sede a REGGIO EMILIA, in Via G. da Castello, 17 - C.A.P. 42121 - C.F./P.IVA 00128410354; **RESET S.p.A.** (Mandante), con sede a REGGIO EMILIA, in Via Ferravilla, 25/A - C.A.P. 42124 - C.F./P.IVA 01601890351;

criterio 3.1 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la riqualificazione delle aree esterne, (massimo 15 punti)

Questo criterio di valutazione si basa sulle proposte migliorative che l'operatore economico concorrente si impegna ad eseguire per il miglioramento delle aree esterne relativamente a:

- lo spostamento del container Offi-cucina ad uso laboratorio collocato ad oggi nella piazzetta fra via Secchi e via Spallanzani nel cortile posteriore del Museo;
- il ripristino della pavimentazione della piazzetta fra via Secchi e via Spallanzani;
- la riqualificazione del cortile posteriore(che verrà usato in fase di cantiere come area di servizio e deposito) rispetto alla situazione preesistente il cantiere.

I due concorrenti hanno presentato la documentazione richiesta rispettando sia il formato che il numero massimo di pagine richiesto.

I due concorrenti hanno presentato delle offerte che rispettano e rispondono alle indicazioni riportate nel documento denominato "Indicazione dei Requisiti Minimi"



(in acronimo "IRM") allegato al Disciplinare di Gara.

Per quanto riguarda il criterio 3.1 si è definito di premiare chi ha posto maggiore attenzione: alle fasi di trasferimento (smontaggio, trasporto e rimontaggio) del container; alla riqualificazione fisica e funzionale della piazzetta in angolo tra via Secchi e via Spallanzani; alla sistemazione del cortile posteriore con particolare riferimento agli aspetti architettonici (percorsi, sistemazione del verde, etc) e agli aspetti tecnici e tecnologici.

Nel giudicare le soprarichiamate miglorie la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 11 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta di trasferimento del container è studiata in maniera approfondita soprattutto in relazione agli aspetti strutturali (verifica delle fondazioni con relativi calcoli e schemi grafici) e agli allacciamenti.

La proposta di riqualificazione della piazzetta in angolo tra via Secchi e via Spallanzani è semplicemente descritta.

La proposta di sistemazione del cortile posteriore è sufficientemente dettagliata. Particolare attenzione è stata rivolta ai temi del risparmio energetico, della durabilità e della manutenzione. Le soluzioni architettoniche proposte risultano sufficienti.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 15 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta di trasferimento del container è sufficientemente dettagliata.

La proposta di riqualificazione della piazzetta in angolo tra via Secchi e via Spallanzani è studiata in maniera approfondita, corredata di schemi grafici, immagini che illustrano la proposta di intervento; in particolare il concorrente offre elementi di arredo urbano (portabiciclette, panchine, fioriere) e dotazioni impiantistiche quali torrette elettriche a scomparsa.

La proposta di sistemazione del cortile posteriore è studiata in maniera approfondita. Particolare attenzione è stata rivolta al tema della sostenibilità ambientale (vasca raccolta acque meteoriche) alla sistemazione del verde e dell'illuminazione, nonché agli aspetti impiantistici (restauro e motorizzazione del portone d'ingresso e installazione di videocitofono) e manutentivi (pulitura e revisione dei muri di confine).



Criterio 3.2 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la riqualificazione degli impianti illuminotecnici e speciali. (massimo 25 punti)

Questo criterio di valutazione si basa sulle proposte migliorative di due componenti tecniche impiantistiche dell'intervento, scomponendosi così in sue sub-criteri, apprezzabili con l'assegnazione rispettivamente di massimo 17 punti e 8 punti:

- 3.2.1 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene l'incremento della luminosità all'interno della stanze espositive, e per quanto attiene la fornitura di corpi illuminanti con sistema DALI per il controllo del flusso luminoso e la riduzione dei consumi;
- 3.2.2 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la fornitura, posa e avviamento di impianto antiintrusione nelle aree oggetto delle lavorazioni e integrazione con impianto esistente.

I due concorrenti hanno presentato la documentazione richiesta rispettando sia il formato che il numero massimo di pagine richiesto.

I due concorrenti hanno presentato delle offerte che rispettano e rispondono alle indicazioni riportate nel documento denominato "Indicazione dei Requisiti Minimi" (in acronimo "IRM") allegato al Disciplinare di Gara.

Per quanto riguarda il sub-criterio 3.2.1 si è definito di premiare chi ha offerto una ulteriore implementazione tecnologica del sistema di illuminazione e l'estensione del periodo di manutenzione nonché la formazione del personale.

Nel giudicare le soprarichiamate miglorie la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 17 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema illuminotecnico a base di gara è implementato con l'introduzione di ulteriori interfacce DALI.

Particolare attenzione è stata rivolta ai temi della manutenzione dell'impianto (5 anni oltre le garanzie di legge) e della formazione del personale.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 14,73 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema per quanto riguarda il controllo delle luci è integrato con l'impianto esistente



tramite una piattaforma DALI_KNX.

Per quanto riguarda il sub-critero 3.2.2 si è definito di premiare chi ha offerto una ulteriore implementazione tecnologica dell'impianto antintrusione e l'estensione del periodo di manutenzione nonché la formazione del personale.

Nel giudicare le soprarichiamate migliorie la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 8 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema antintrusione a base di gara è implementato con l'installazione di ulteriori ripetitori ed è collegato ai sistemi antintrusione provvisori di cantiere.

Particolare attenzione è stata rivolta ai temi della manutenzione dell'impianto (5 anni oltre le garanzie di legge) e della formazione del personale.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 6 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema antintrusione è integrato con l'impianto esistente tramite l'installazione di una nuova ed unica centralina.

Criterio 3.3 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la riqualificazione dell'impianto termoidraulico/di riscaldamento (massimo 7 punti)

Questo criterio di valutazione si basa sulle proposte migliorative di due componenti tecnico impiantistiche dell'intervento, scomponendosi così in due sub-criteri, apprezzabili con l'assegnazione rispettivamente di massimo 3 punti e 4 punti:

- 3.3.1 Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene l'impianto di riscaldamento e raffrescamento dei laboratori al piano terra;
- 3.3.2 Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene il sistema di regolazione dell'impianto di riscaldamento del piano secondo del Museo

I due concorrenti hanno presentato la documentazione richiesta rispettando sia il formato che il numero massimo di pagine richiesto.

I due concorrenti hanno presentato delle offerte che rispettano e rispondono alle indicazioni riportate nel documento denominato "Indicazione dei Requisiti Minimi" (in acronimo "IRM") allegato al Disciplinare di Gara.



Per quanto riguarda il sub-criterio 3.3.1 si è definito di premiare chi ha offerto una ulteriore implementazione tecnologica del sistema di riscaldamento e raffrescamento.

Nel giudicare le soprarichiamate migliori la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 2,60 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.
La proposta è sufficientemente dettagliata.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 3 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.
La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema di riscaldamento e raffrescamento è integrato con l'implementazione della regolazione sui tre radiatori dei bagni.

Per quanto riguarda il sub-criterio 3.3.2 si è definito di premiare chi ha offerto una ulteriore implementazione tecnologica dell'impianto antitintrusione e l'estensione del periodo di manutenzione nonché la formazione del personale.

Nel giudicare le soprarichiamate migliori la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 4 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.
La proposta è sufficientemente dettagliata. Il sistema di regolazione dell'impianto di riscaldamento è migliorato nel funzionamento con l'introduzione di ulteriori tre sistemi di regolazione EVOTOUCH che evitano "zone d'ombra" nel funzionamento del sistema.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 3,60 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.
La proposta è sufficientemente dettagliata. Si offre anche il lavaggio dell'intero impianto di riscaldamento

Criterio 3.4 - Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la qualità estetica e prestazionale delle finiture (massimo 20 punti)

Questo criterio di valutazione si basa sulle proposte migliorative di due componenti tecnico architettoniche, scomponendosi così in due sub-criteri, apprezzabili con l'assegnazione rispettivamente di 10 punti massimo ciascuno:



- 3.4.1. Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la qualità estetica e prestazionale della carta da parati;
- 3.4.2. Indicazione delle prestazioni migliorative per quanto attiene la caratteristiche di qualità estetica, durevolezza, e resistenza al fuoco della pavimentazione in linoleum

I due concorrenti hanno presentato la documentazione richiesta rispettando sia il formato che il numero massimo di pagine richiesto.

I due concorrenti hanno presentato delle offerte che rispettano e rispondono alle indicazioni riportate nel documento denominato "Indicazione dei Requisiti Minimi" (in acronimo "IRM") allegato al Disciplinare di Gara.

Per quanto riguarda il sub-criterio 3.4.1 si è definito di premiare chi ha offerto maggiore qualità nella scelta della carta da parati e una ulteriore implementazione prestazionale relativa alla posa anche in relazione agli aspetti di pulizia e durata dell'elemento di finitura in questione.

Nel giudicare le soprarichiamate migliori la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente1: punteggio assegnato all'offerta: 10 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata e migliorativa rispetto a quella posta a base di gara.

La proposta prevede la posa di carta da parati vinilica groffrata 350 gr/mq sp 0,5 mm su supporto in TNT. Si tratta di "vera e propria carta da parati" costituita da 75% di PVC e 25% di TNT.

La proposta assicura inoltre una maggior durevolezza attraverso la stesura preliminare di primer per la posa su intonaci a calce, a cemento e per il cartongesso e dalla stesura di un protettivo finale che garantisce proprietà antigraffio e la resistenza allo strappo e facilita la pulitura delle superfici.

Infine sono previste 3 prove di stampa e di posa (campionature) per superfici di 5 mq cadauna

Concorrente: punteggio assegnato all'offerta: 7 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata e migliorativa rispetto a quella posta a base di gara.

La proposta prevede la posa della carta vinilica in PVC di buona



qualità.

Per quanto riguarda il sub-criterio 3.4.2 si è definito di premiare chi ha offerto una ulteriore implementazione delle prestazioni acustiche e di resistenza allo scivolamento, delle caratteristiche di durezza e di posa.

Nel giudicare le soprarichiamate migliori la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 10 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata.

La proposta garantisce un miglioramento delle prestazioni acustiche 16 db con l'inserimento di un materassino fonoassorbente in sughero (1,2 mm). E' proposta la posa di un pavimento stratificato in linoleum (10 mm) che prevede un sistema di posa ad incastro che assicura facilità di montaggio e reversibilità; sp 2 mm, R10. Il sistema garantisce ampie metrature senza giunti (200 mq senza giunti).

La proposta assicura una maggiore durabilità della pavimentazione grazie all'inserimento di una barriera al vapore che permette di estendere al concorrente la garanzia del pavimento a 20 anni.

Infine sono previste 3 prove di stampa e di posa (campionature) per superfici di 5 mq cadauna.

Concorrente2: punteggio assegnato all'offerta: 9 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta è sufficientemente dettagliata.

La proposta garantisce un miglioramento delle prestazioni acustiche 21 db con l'inserimento di un materassino fonoassorbente in sughero (1 mm).

E' proposta la posa di un pavimento stratificato in linoleum (9,8 mm) che prevede un sistema di posa ad incastro che assicura facilità di montaggio e reversibilità: sp. 2, 5 mm, R 9.

Criterio 3.5 - Indicazione del sistema di gestione e organizzazione dei lavori, dotazioni specifiche e attività volte a garantire una migliore efficienza di cantiere in termini di interferenze con l'attività ordinaria museale e ad un supporto al presidio delle opere custodite nel museo durante tutta l'esecuzione dei lavori. (massimo 10 punti)

I due concorrenti hanno presentato la documentazione richiesta rispettando sia il



formato che il numero massimo di pagine richiesto.

I due concorrenti hanno presentato delle offerte che rispettano e rispondono alle indicazioni riportate nel documento denominato "Indicazione dei Requisiti Minimi" (in acronimo "IRM") allegato al Disciplinare di Gara.

Questo criterio di valutazione si basa sull'organizzazione e la logistica del cantiere, l'impiego di personale e l'esecuzione dei lavori ed è apprezzabile con l'assegnazione al massimo di 10 punti. Si è definito di premiare chi ha studiato nel dettaglio l'organizzazione di cantiere e chi ha offerto l'implementazione delle prestazioni impiantistiche del sistema antintrusione.

Nel giudicare le soprarichiamate migliori la commissione ha stabilito di attribuire i seguenti punteggi sulla base dei coefficienti assegnati da ciascun commissario:

Concorrente 1: punteggio assegnato all'offerta: 9 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta di organizzazione del cantiere è sufficientemente dettagliata.

La proposta prevede un'ottimizzazione del layout di cantiere attraverso lo studio delle fasi di realizzazione dell'opera.

Concorrente 2: punteggio assegnato all'offerta: 10 punti

La documentazione è completa e di agevole lettura.

La proposta prevede un'ottimizzazione del layout di cantiere attraverso lo studio delle fasi di realizzazione dell'opera e l'implementazione del sistema di allarme fornendo ed installando un sistema antintrusione volumetrico su ponteggi e i ponti di carico oltre ad sistema di allarme volumetrico per il deposito delle opere d'arte sito al piano secondo.

Infine la proposte prevede prevede minori tempi di permanenza del cantiere su via spallanzani e la possibilità di realizzare recinzione di cantiere "didattica".

In allegato si riporta la tabella di assegnazione dei coefficienti di valutazione e relativi punteggi.

Reggio Emilia, 28/02/2018



La commissione giudicatrice:

arch. Massimo Magnani ing. Daniela Lepori arch. Francesca Sacconi

**IL RESPONSABILE UNICO
DEL PROCEDIMENTO**
Arch. Massimo Magnani