



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Via F. Campana 18, Colle di Val d'Elsa (Si) Cap.53034 Tel.0577/912111- Fax 0577/912270-912279-912283
www.comune.collevaldelsa.it

PROCEDURA NEGOZIATA SENZA BANDO, AL SENSI DELL'ARTICOLO 50, COMMA 1, LETT. E) DEL D.LGS. N. 36/2023 RELATIVA ALL'AFFIDAMENTO DEL SERVIZIO DI PROGETTAZIONE DI FATTIBILITA' TECNICO - ECONOMICA DELL'INTERVENTO DENOMINATO "PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA AREA SONAR E VILLA EX MACCARI FRAZIONE DI GRACCIANO -LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE" NEL COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA - CUP C42J21000010005 - CIG BAD694F60B - MACRO AREA "SONAR EX CAPANNO MACCARI"

V SEDUTA (RISERVATA)

L'anno duemilaventisei (2026) alle ore **10.00** del giorno **12 (dodici)** del mese di **maggio (12/05/2026)**, nella sede del Comune, in Via Campana 18, in sala chiusa al pubblico, il sottoscritto **Dr. Roberto Donati, Responsabile Gare e Contratti del Comune di Colle di Val d'Elsa**, unitamente agli altri membri della Commissione Giudicatrice: Ing. Andrea Beltrami e Dr. Luigi Scibona (entrambi dipendenti del Comune di Colle di Val d'Elsa), ha dichiarato aperta la seduta di gara.

Le funzioni di Segretario verbalizzante sono svolte dal Rag. Clementino Di Petrillo.

La seduta è riservata, dovendo proseguire nell'esame delle documentazioni contenute nelle Buste B-Offerte Tecniche degli operatori ammessi nella seduta del 14 aprile 2026.

La Commissione provvede pertanto ad un esame comparato delle documentazioni medesime. Le copie delle documentazioni vengono distese su un tavolo, in modo da consentire a ciascun Commissario l'effettuazione di un complessivo esame comparato delle stesse. I componenti della commissione, in autonomia, procedono con la verifica e la valutazione della documentazione tecnica presentata dai concorrenti.

Alle ore 12,00 circa la Commissione, sulla base della comparazione effettuata, ritiene che sia possibile attribuire i punteggi su ciascun elemento qualitativo previsto dalla Lettera-Invito che sono:

DESCRIZIONE	PUNTEGGIO MAX.
CRITERIO A) Professionalità ed adeguatezza dell'operatore economico, desunta da schede descrittive su servizi tecnici analoghi a quelli oggetto dell'affidamento e ritenuti dal concorrente significativi., suddiviso in sotto-criterio A1 e sottocriterio A2	30

A1 - Relazione descrittiva e/o grafica e/o fotografica per ogni servizio, che illustri non più di n. 3 servizi di progettazione ritenuti dal concorrente particolarmente espressivi delle proprie capacità professionali, e aventi le migliori caratteristiche di affinità con il servizio in affidamento quanto a: - Caratteristiche dimensionali e tipologiche analoghe - Soluzioni architettoniche adottate e inserimento nel contesto - Chiarezza della rappresentazione grafica - Chiarezza delle scelte progettuali - Capacità di risoluzione delle esigenze e delle richieste del Documento di indirizzo alla progettazione	A1-25
A2 - Relazione descrittiva che illustri almeno 1 servizio ritenuto dal concorrente particolarmente significativo delle proprie capacità professionali in materia di sicurezza sui Cantieri, con riferimento al Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione. In riferimento al Coordinamento della sicurezza saranno valutati: Analogia dell'immobile/area oggetto del servizio svolto sotto il profilo tipologico, e strutturale.	A2-5
CRITERIO B) Caratteristiche tecnico- metodologiche dell'Offerta suddiviso in sotto-criterio B1 (Max 40 punti) e sotto - criterio B2 (Max 20 punti)	60
B1 - Max 40 punti - Approccio metodologico al servizio tecnico da effettuare, con riferimento a: - le tematiche principali che, a parere del concorrente, caratterizzano la prestazione; - le eventuali proposte progettuali migliorative ed innovative che il concorrente, in relazione alle esigenze della committenza, a quelle dell'utenza finale ed alla generale necessità del contenimento dei costi, ritiene possibili rispetto al documento di indirizzo alla progettazione; - le azioni e le soluzioni che intende sviluppare in relazione alle problematiche specifiche degli interventi e dei vincoli correlati; - le modalità di esecuzione del servizio anche con riguardo all'articolazione temporale delle varie fasi previste evidenziando, fra le altre cose, le modalità di interazione/integrazione con la committenza nelle diverse sedi (conferenza dei servizi, acquisizione pareri, validazione e approvazione del progetto, dibattiti pubblici, ecc.), nonché le misure e gli interventi finalizzati a garantire la qualità della prestazione fornita tenendo conto della ristrettezza dei tempi richiesti	B1-40
B2- Max 20 punti - Gruppo di lavoro messo a disposizione per lo svolgimento del servizio, attraverso la redazione: - dell'elenco dei professionisti personalmente responsabili dell'espletamento delle varie parti del servizio, con l'indicazione della posizione di ciascuno nella struttura dell'offerente (socio, amministratore, dipendente), delle rispettive qualificazioni professionali, delle principali esperienze analoghe all'oggetto del contratto, della relativa formazione e degli estremi di iscrizione nei relativi albi professionali, nonché il nominativo, la qualifica professionale e gli estremi di iscrizione al relativo albo professionale della persona incaricata dell'integrazione fra le varie prestazioni specialistiche; - delle modalità di sviluppo e gestione del progetto; - sul soggetto incaricato di mantenere i rapporti con il RUP e sulle modalità di interfaccia/collegamento con lo stesso.	B2-20
Totale CRITERI OFFERTA TECNICA (A+B)	90

Per quanto riguarda i Criteri A e B (a loro volta suddivisi in sottocriteri) si dovrà operare con l'espressione di giudizi discrezionali, e corrispondente attribuzione di punteggi secondo quanto previsto nella lettera-invito a gara.

Per quanto riguarda il Criterio B si evidenzia come occorra tener conto di una logica comparativa tra la pluralità di proposte dei concorrenti, comunque da riferirsi a quello che è l'oggetto della gara, ossia servizi di ingegneria (Progettazione di fattibilità tecnica ed economica) per la riqualificazione dell'ex area Sonar.

La procedura di gara, proprio per questo obiettivo, ha richiesto ai concorrenti di evidenziare sia il proprio merito tecnico (3 progetti significativi affini a quello da espletare – 1 prestazione di Coordinamento della Sicurezza in fase di esecuzione) sia gli aspetti di dettaglio e specificazione del servizio tecnico (relazione tecnica) .

Per cui dovrà essere valutata sia il merito tecnico del concorrente sia la sua capacità (in termini di impostazione metodologica) di confrontarsi con le esigenze della stazione appaltante, esplicitate nel Documento di indirizzo alla progettazione (DIP) a base di gara.

La valutazione da parte della Commissione, cioè, dovrà tener conto sia della “qualificazione” del concorrente ,sia della sua capacità di confrontarsi con le tematiche poste dalla gara, con un proprio punto di vista, con una propria elaborazione .

Nel corso dell'esame delle documentazioni, in questo senso, sono emersi i seguenti aspetti che hanno determinato gli orientamenti della Commissione.

1) Professionalità ed adeguatezza dell'operatore economico

La lettera-invito prevede, per quanto riguarda il criterio di valutazione A (**Professionalità ed adeguatezza dell'operatore economico, desunta da schede descrittive su servizi tecnici analoghi a quelli oggetto dell'affidamento e ritenuti dal concorrente significativi., suddiviso in sotto-criterio A1 e sottocriterio A2**), che siano meglio valutati i servizi di progettazione che prevedano la più puntuale individuazione e specificazione delle tematiche descritte, sotto l'aspetto di attinenza secondo la tabella di giudizio riportata nella lettera-invito, nonché il servizio di Coordinamento per la sicurezza tale da essere adeguato alle opere da progettarsi tenendo conto del grado di analogia e coerenza del servizio illustrato rispetto alle prestazioni oggetto di affidamento.

Questo quanto riportato dalla Lettera-invito a gara:

Il concorrente in tale paragrafo presenterà massimo 3 (tre) servizi ritenuti simili a quello oggetto di affidamento che saranno valutati sotto l'aspetto di attinenza, secondo i fattori ponderali riportati nella precedente tabella. Gli elaborati dovranno contenere le informazioni minime riportate alla fine del presente paragrafo.

A.1 (Max 25 punti) *Il concorrente illustrerà i servizi espletati di redazione progettuale analoghi a quelli oggetto di affidamento. I criteri di valutazione sono riportati nella tabella precedente. Gli elaborati dovranno*



contenere informazioni adeguate sui servizi che vengono sottoposti alla valutazione, in termini di analogia e di complessità.

A.2 (Max 5 punti) Il concorrente illustrerà, nei limiti di pagine ed elaborati grafici precisati nel paragrafo precedente, un servizio espletato in materia di coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione. I criteri di valutazione sono riportati nella tabella precedente. Gli elaborati dovranno contenere informazioni adeguate sui servizi che vengono sottoposti alla valutazione, in termini di analogia e di complessità.

Informazioni minime: La documentazione di cui ai precedenti sub-criteri dovrà essere riferita a massimo n° 3 servizi svolti, relativi a tre interventi ritenuti significativi dal concorrente delle proprie capacità a realizzare la prestazione sotto il profilo tecnico e scelti tra quelli qualificabili come affini a quelli oggetto del presente appalto.

Dalla documentazione grafica dovrà evincersi:

- **l'effettiva attività svolta;**
- **il livello di progettazione a cui era riferita;**
- **il committente;**
- **il relativo periodo temporale di espletamento;**
- **quota del servizio svolto attribuibile al concorrente (qualora il servizio sia stato svolto in R.T.P. o similari);**
- **dati tipologici con indicazione di superficie, n. fabbricati, tipologia dell'i fabbricati e delle strutture, sussistenza o meno di vincolo D.Lgs. n. 42/2004;**
- **attinenza riferita ad aspetti tecnologici e morfologici di similarità col servizio oggetto della gara e all'adozione di eventuale metodologia BIM;**
- **l'indicazione delle classi e categorie dei lavori con la suddivisione dei relativi importi e l'eventuale arvenuta approvazione del collaudo da parte della committenza. La similitudine sarà rapportata anche in funzione delle dimensioni dell'opere di cui al servizio presentato, in termini di superficie lorda.**

Per quanto riguarda il Sub Criterio A1 saranno meglio valutati i servizi di progettazione che prevedano la più puntuale individuazione e specificazione delle tematiche descritte, sotto l'aspetto di attinenza secondo la seguente tabella. Il punteggio maggiore sarà attribuito a chi presenterà le migliori progettazioni in termini oggettivamente riscontrabili e coerenti con quanto richiesto e sarà pari a zero (0) se le progettazioni presentate saranno valutate come del tutto non coerenti rispetto a quanto richiesto

ECCELLENTE	0,80- 1,00	Le progettazioni presentate evidenziano un livello di analogia sostanziale e puntuale con le prestazioni oggetto di affidamento. È riscontrabile una piena coerenza tecnico-funzionale, metodologica e operativa. Le soluzioni proposte risultano perfettamente sovrapponibili per complessità, tipologia, contesto e finalità, con elementi migliorativi chiaramente dimostrabili.
BUONO	0,55- 0,79	Le progettazioni presentate evidenziano un buon livello di analogia con le prestazioni da affidare. La coerenza tecnico-funzionale è chiara e adeguatamente motivata. Sussiste corrispondenza significativa per tipologia e contenuti, pur con alcune differenze non sostanziali.
SUFFICIENTE	0,25- 0,54	Le progettazioni presentate mostrano un'analogia parziale con le prestazioni oggetto di affidamento. La coerenza è presente ma limitata ad alcuni aspetti principali (es. tipologia o scala), senza piena corrispondenza in termini di complessità, contesto o articolazione delle attività.
IRRILEVANTE/ INSUFFICIENTE	0,00- 0,24	Le progettazioni presentate non risultano analoghe né coerenti rispetto alle prestazioni da affidare. Le differenze riguardano elementi sostanziali (tipologia, complessità, ambito applicativo o finalità), rendendo il riferimento non pertinente ai fini della valutazione.

Per quanto riguarda il sub criterio A2 la valutazione del servizio di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione (CSE) la valutazione terrà conto del grado di analogia e coerenza del servizio illustrato rispetto alle prestazioni oggetto di affidamento, con particolare riferimento a: tipologia dell'immobile/area (es. edificio pubblico, scolastico, impianto sportivo, infrastruttura, area urbana, ecc.); caratteristiche strutturali e costruttive; complessità dell'intervento; contesto operativo (presenza di utenza, interferenze, vincoli, lavorazioni specialistiche); livello di articolazione delle attività di coordinamento svolte, sulla base della seguente graduazione di giudizi:

ECCELLENTE	0,80 - 1,00	Il servizio di CSE illustrato presenta piena analogia tipologica e strutturale con l'intervento oggetto di affidamento. Le caratteristiche dell'immobile/area, la complessità dell'opera, il contesto operativo e le interferenze risultano sostanzialmente sovrapponibili. È chiaramente descritta un'attività di coordinamento articolata, con gestione di criticità complesse, interferenze multiple e soluzioni operative efficaci e documentabili.
BUONO	0,55 - 0,79	Il servizio di CSE presenta buona analogia tipologica con l'intervento oggetto di affidamento, pur con differenze non sostanziali sotto il profilo strutturale o della complessità. Le attività di coordinamento risultano adeguatamente descritte e coerenti con le prestazioni richieste.
SUFFICIENTE	0,25 - 0,54	Il servizio di CSE presenta analogia parziale con l'intervento oggetto di affidamento. La corrispondenza riguarda solo alcuni aspetti (es. tipologia generale dell'opera), senza piena equivalenza in termini strutturali o di complessità operativa. La descrizione dell'attività di coordinamento è essenziale.
IRRILEVANTE/ INSUFFICIENTE	0,00 - 0,24	Il servizio di CSE illustrato non presenta analogia significativa rispetto all'intervento oggetto di affidamento sotto il profilo tipologico o strutturale. Le differenze risultano sostanziali e tali da non rendere il servizio rappresentativo delle competenze richieste. La descrizione dell'attività di coordinamento è carente o non pertinente.

Per quanto attiene il Criterio A1 emerge che gli operatori hanno presentato i seguenti progetti a testimonianza del proprio merito tecnico:

Operatore	Progetto 1	Progetto 2	Progetto 3
I)RTI costituendo DP- MEONI	RIQUALIFICAZIONE E MESSA A SISTEMA DELLE AREE A VERDE DEL QUARTIERE S. CONCORDIO, LUCCA, - Progettazione definitiva, esecutiva, CSP, Direzione Lavori e CSE - Prestazioni eseguite nel 2018-2023 - DP Ingegneria srl (mandataria) Importo lavori € 3'158'000,00	RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA EX GESAM, LOCALITÀ SAN CONCORDIO, LUCCA. Progettazione definitiva, esecutiva, CSP, Direzione Lavori e CSE. Prestazioni eseguite nel 2018-2024. DP Ingegneria srl (mandataria). Importo Lavori € 4'280'000,00	PROGRAMMA INNOVATIVO NAZIONALE PER LA QUALITÀ DELL'ABITARE – PINQUA PISA THIS – RIQUALIFICAZIONE PARCHI PUNGILUPO, TIMPANARO, CISANELLO. Comune Pisa. Progettazione esecutiva, CSP nel

5

			2023-2024. DP Ingegneria srl (mandataria). Importo Lavori € 3'646'000
2) RTI costituendo SONAR26	RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DI PIAZZALE EUROPA- REGGIO EMILIA. Progettazione Direzione lavori Misura e contabilità Assistenza al collaudo Corrispondenze. 2010- 2011 Progetto Preliminare 2014 Progetto Definitivo 2015-2018-2020 Progetti Esecutivi 2022 Completamento di tutti i lotti- Arch. Luca Emanuelli (capogruppo) Importo lavori € 6.367.700	RAMBLA - REGGIO EMILIA (RE) Redazione di Progetto di Fattibilità Tecnica ed Economica- Redazione Progetto Esecutivo. Prestazioni eseguite nel 2024-2025. Arch. Luca Emanuelli (capogruppo) Importo lavori € 6.000.000	RICOSTRUZIONE SCUOLA PRIMARIA A. AVOGLI, Comune Bologna 2022- Vincitore Concorso MIUR 2023- Progetto definitivo- Esecutivo- CSP Zanirato Studio, Nuovomodo srl, Stiem Srl, F. Ingegneria e G. Leonetti Importo lavori € 2.432.000,00
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	Progetto di recupero del patrimonio di muraure a secco dell'Arcipelago Toscano. Progettazione definitiva ed esecutiva delle sistemazioni dei muri a secco in ambito naturalistico ed in ambito di beni culturali tutelati (Myricae in RTI con Bios-IS) Direzione Lavori Sicurezza in Fase di Progettazione ed Esecuzione. Anno 2024. In corso di esecuzione. € 976.139,68 lavori	Realizzazione di un'area attrezzata con bivacco e percorso ludico-didattico accessibile in contesto forestale vincolato, integrata con la rete escursionistica locale e interregionale. Comune di Londa. Progettazione definitiva ed esecutiva e Direzione Lavori- 2021-2024. Myricae srl. Lavori € 189.608,40	Piano Attuativo, Progettazione Definitiva, Progettazione Esecutiva delle opere architettoniche e strutturali e delle opere di urbanizzazione. CSP, Direzione Lavori e CSE dell'intero complesso abitativo denominato "Area di trasformazione TR09A- Sugherella". Comune di Grosseto Redazione Piano Attuativo Progettazione definitiva ed esecutiva delle opere architettoniche e strutturali Gestione ed elaborazioni degli stati finali (consistenza finale) e delle agibilità. Direzione Lavori Coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione

			Progettazione esecutiva e DL e CSE delle Opere di urbanizzazione- Periodo 2016-2025. Myricae. Importo lavori € 2.952.000,00
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	Recupero e riqualificazione funzionale dell'edificio "Paraboloide" ubicato nell'area Ex-Montecatini, Via Leonardo da Vinci, Castelfiorentino (FI). Progettazione Architettonica in Variante (Preliminare, Definitiva ed Esecutiva) e Direzione Lavori. Arch. Cristiano Bianchi. Periodo 2024-2026 Importo complessivo dei lavori: € 4.519.879,80	PROGETTO HOME 2030 "ECO-PARK" - RIGENERAZIONE URBANA DI FABBRICATO DISMESSO NEL CENTRO ABITATO DI PONTE A ELSA - COMUNE DI EMPOLI (FI) Progettazione Architettonica Esecutiva + Direzione Lavori. Ing. Enrico Galigani. Settembre 2022 - Dicembre 2022. Importo Lavori € 4.485.555,17	ANALISI DI RISCHIO E PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE DELL'AREA "PARCO DELLE TORRI" Analisi di Rischio, Piano Operativo di Bonifica, Progetto Definitivo - Esecutivo. Comune di Sesto San Giovanni (MI). Ambiente Srl. Periodo 2018.2020. Importo lavori - 2.020.334 €

Per quanto attiene il Criterio A2 emerge che gli operatori hanno presentato le seguenti prestazioni a testimonianza del proprio merito tecnico in materia di Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione:

SERVIZIO COORDINAMENTO IN FASE DI ESECUZIONE	
Operatore	
1) RTI costituendo DP-MEONI	RIQUALIFICAZIONE E MESSA A SISTEMA DELLE AREE A VERDE DEL QUARTIERE S. CONCORDIO, LUCCA. DP Ingegneria srl (mandataria). Importo lavori: 3'158'000,00 €. 2018-2023
2) RTI costituendo SONAR26	AMPLIAMENTO DEL PLESSO SCOLASTICO DEL PADUALE. Comune Bagno a Ripoli (Fi). Ing. Francesco Gaudini Nuovomodo Srl. 2020-2022 € 2.844,00 Importo Lavori
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	Progettazione strutturale Lotti B e C, Direzione Lavori, Coordinamento della sicurezza di tutti i lotti dell'Area F2 ex Foro Boario. Comune di Grosseto. Myricae Srl. € 10.200.000,00 Importo Lavori. Periodo non indicato
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	AREA SONAR E VILLA EX MACCARI, FRAZIONE DI GRACCIANO -LOC. MOLINUZZO E SAN MARZIALE, RIQUALIFICAZIONE PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE PER INCREMENTARE L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE -LOTTO 1A, DENOMINATO "MESSA IN SICUREZZA DELL'AREA SONAR E CAPANNONE EX MACCARI, LOC. MOLINUZZO. Arch. Marco Bellucci. Periodo 2025. Importo lavori € 149.358,28

Si evidenzia preliminarmente come, a seguito dell'avvenuta abrogazione degli articoli 252 e 253 e degli articoli da 261 a 270 del DPR 207/2010, si debba privilegiare esclusivamente l'aspetto qualitativo del merito tecnico.

Essendo scomparsi i riferimenti normativi che legavano il merito tecnico alla effettiva esecuzione delle opere la valutazione deve tener conto della qualità intrinseca delle prestazioni espletate.

Per cui, in particolare, i professionisti che intendono partecipare ad una gara pubblica di progettazione possono dimostrare i requisiti utilizzando gli incarichi svolti per committenti privati, anche se le opere non sono mai state realizzate. Questo è il principio sancito dal Tar Toscana Sez.I con la sentenza n.1730 del 29.11.2016 (Conforme Tar Puglia Bari, I, 22.4.2015, n. 627).

Dunque, una volta che risulti, come nelle progettazioni all'esame della Commissione, lo svolgimento in favore di un committente (la questione della natura pubblica o privata della committenza è divenuta irrilevante alla luce dell'abrogazione del DPR 207/2010) di un progressivo servizio di progettazione, deve ritenersi che la progressiva prestazione progettuale dichiarata costituisca indice adeguato della capacità tecnica richiesta, a prescindere dal dato successivo della realizzazione o meno delle opere ad essa conseguenti.

A suo tempo l'Autorità di Vigilanza ha sottolineato come il merito tecnico deve intendersi con riferimento alle caratteristiche qualitative di progetti in precedenza redatti e presentati, che l'offerente ritiene rappresentativi della propria capacità progettuale e affini all'opera da progettare per tipologia ed importo. (Vedasi Parere AVCP n.127 del 07/07/2011 e Parere n. 46 del 03/10/2007).

Pertanto, nell'ambito dei criteri predeterminati nella lettera-invito, deve essere riconosciuto alla P.A. un margine di autonomo giudizio, proprio per consentire l'assegnazione della prevalenza di un concorrente rispetto agli altri.

In tal senso appare necessario evidenziare quale sia il punto di partenza sulla base del quale effettuare le valutazioni richieste. Ossia il DIP elaborato dalla stazione appaltante.

Si evidenzia dunque come il DIP non prefiguri semplicemente un parco urbano, un intervento paesaggistico, o un recupero edilizio.

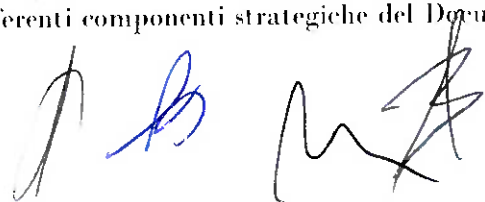
Il DIP riguarda la rigenerazione di una ex area industriale, una probabile bonifica ambientale, il recupero della memoria industriale, l'edificazione di un edificio Ers, potenziamento ecosistemico dell'area, spazi sociali/culturali.

Per cui, proprio alla luce del DIP, i criteri A1 e A2 premiano soprattutto la capacità di dimostrare esperienza concreta in interventi che, nel loro complesso, abbiano cumulado rigenerazione urbana, recupero di aree industriali dismesse, rinaturalizzazione e parchi urbani, edilizia sociale / funzioni collettive, memoria storica dei luoghi, bonifiche ambientali, contesti vincolati, integrazione tra architettura, paesaggio e spazio pubblico, coordinamento della sicurezza in contesti complessi.

Una valutazione dunque "complessiva" perché il DIP presenta una pluralità di componenti progettuali eterogenee e multidisciplinari, tali da non consentire di individuare un unico parametro prevalente di affinità. Per cui, se il processo di valutazione comparativa dei concorrenti deve accertare il possesso di adeguata capacità professionale, adeguata appunto all'incarico da attribuire (Cons. Stato, Sez. V, 10/06/2002, n. 3206), le specificità delle caratteristiche dell'area legittimano anche una valutazione complessiva basata sulle suddette specificità.

Per cui la Commissione rileva come i concorrenti RTP SONAR26, RTP COLLE VAL D'ELSA e RTP MEONI abbiano presentato, per quanto riguarda il **Sub Criterio A1**, servizi di progettazione caratterizzati da elevato grado di affinità con l'intervento oggetto di affidamento, pur valorizzando differenti componenti strategiche del Documento di Indirizzo alla Progettazione.

In particolare:



RTP SONAR26 ha evidenziato significativa esperienza in processi di rigenerazione urbana complessa e riconversione di aree industriali dismesse;

RTP COLLE VAL D'ELSA ha dimostrato particolare competenza nel recupero e rifunzionalizzazione di manufatti identitari e contesti sottoposti a tutela;

RTP MEONI ha evidenziato consolidata esperienza nella progettazione di spazi pubblici, rinaturalizzazione e integrazione paesaggistica.

Considerata la natura multidisciplinare e composita dell'intervento previsto dal DIP, la Commissione ritiene che le suddette esperienze risultino complessivamente equivalenti sotto il profilo dell'affinità sostanziale ai fini del criterio A1.

RTI MYRICA E, pur essendo da valutare comunque positivamente, risulta essere su un livello leggermente inferiore rispetto ai tre migliori operatori.

La Commissione ritiene infatti che i servizi presentati dal RTP MYRICA E risultino coerenti con alcuni profili dell'intervento oggetto di affidamento, in particolare sotto gli aspetti ambientali, e paesaggistici. Tuttavia, rispetto agli altri concorrenti maggiormente valutati, le esperienze illustrate appaiono meno rappresentative della complessità integrata dell'intervento delineato dal Documento di Indirizzo alla Progettazione, con particolare riferimento ai temi della rigenerazione urbana di aree industriali dismesse, della rifunzionalizzazione di spazi pubblici e del recupero identitario e sociale dei luoghi

Per quanto riguarda invece il Sub criterio A2 la Commissione rileva che tutti gli operatori economici concorrenti hanno documentato esperienze significative e coerenti in materia di Coordinamento della Sicurezza in fase di Esecuzione, riferite a interventi caratterizzati da complessità tecnica, presenza di lavorazioni interdisciplinari e contesti operativi assimilabili a quelli oggetto dell'affidamento.

Dall'analisi comparativa delle relazioni prodotte non emergono elementi qualitativi differenziali particolarmente significativi sotto il profilo della gestione della sicurezza tali da giustificare apprezzabili scostamenti valutativi.

Pertanto, la Commissione ritiene di attribuire ai concorrenti un giudizio sostanzialmente equivalente nell'ambito del criterio A2.

2. Caratteristiche tecnico- metodologiche dell'Offerta

La lettera-invito, per quanto riguarda il criterio di valutazione **CRITERIO 2) Caratteristiche tecnico -metodologiche dell'offerta**, prevede:

Sub criterio B.1 – Approccio metodologico al servizio tecnico. (Punti max 40)

Il concorrente, all'interno della "Relazione Tecnica" nel relativo sotto-paragrafo associato al sub-criterio illustrerà le modalità di pianificazione per lo svolgimento delle attività progettuali, con particolare riferimento alle procedure operative che intende adottare al fine di assolvere al meglio l'incarico, nel rispetto del dettato normativo e nell'ottica di perseguire gli obiettivi della Stazione Appaltante con la migliore efficienza, celerità, affidabilità e verificabilità delle attività svolte.

In particolare, ai fini della valutazione e dell'attribuzione del punteggio, saranno presi in considerazione i seguenti aspetti:

- a) *le tematiche principali che, a parere del concorrente, caratterizzano la prestazione;*
- b) *le eventuali proposte progettuali migliorative ed innovative che il concorrente, in relazione alle esigenze della committenza, a quelle dell'utenza finale ed alla generale necessità del contenimento dei costi, ritiene possibili rispetto al documento di indirizzo alla progettazione;*
- c) *le azioni e le soluzioni che intende sviluppare in relazione alle problematiche specifiche degli interventi e*

dei vincoli correlati:

d) le modalità di esecuzione del servizio anche con riguardo all'articolazione temporale delle varie fasi previste evidenziando, fra le altre cose, le modalità di interazione/integrazione con la committenza nelle diverse sedi (conferenza dei servizi, acquisizione pareri, validazione e approvazione del progetto, dibattiti pubblici, ecc.), nonché le misure e gli interventi finalizzati a garantire la qualità della prestazione fornita tenendo conto della ristrettezza dei tempi richiesti

Il punteggio massimo sarà attribuito alle proposte che presenteranno modalità di esecuzione concrete, dettagliate, coerenti e oggettivamente verificabili.

Il punteggio sarà pari a 0 (zero) qualora le modalità operative siano formulate in termini generici, astratti o meramente dichiarativi..

ECCELLENTE	0,80- 1,00	<i>La proposta descrive in modo analitico e strutturato le modalità operative. Le tematiche caratterizzanti la prestazione sono individuate con chiarezza e approfondite in modo pertinente. Le proposte migliorative risultano concrete, innovative, sostenibili e coerenti con il DIP. Le soluzioni alle criticità sono specifiche, tecnicamente fondate e contestualizzate. L'organizzazione temporale è dettagliata (cronoprogramma, milestone, strumenti di monitoraggio). Sono chiaramente definite le modalità di interazione con la committenza e i meccanismi di controllo qualità. L'intera proposta risulta oggettivamente verificabile e applicabile, ancorché a livello preliminare.</i>
BUONO	0,55- 0,79	<i>La proposta è completa e coerente. Le tematiche principali sono correttamente individuate. Le proposte migliorative sono pertinenti, seppur non particolarmente innovative. Le soluzioni operative risultano adeguate e credibili. L'articolazione temporale è chiara ma non particolarmente dettagliata. Le modalità di coordinamento e controllo qualità sono descritte in modo adeguato.</i>
SUFFICIENTE	0,25- 0,54	<i>La proposta affronta gli aspetti richiesti in modo essenziale. Le tematiche principali sono richiamate ma senza particolare approfondimento. Le proposte migliorative risultano generiche o limitate. Le soluzioni operative non sono pienamente sviluppate. La pianificazione temporale è sommaria. Le modalità di interazione con la committenza e di controllo qualità sono indicate in modo sintetico.</i>
IRRILEVANTE/ INSUFFICIENTE	0,00- 0,24	<i>La proposta risulta generica, ripetitiva o meramente descrittiva. Non sono individuate in modo chiaro le tematiche caratterizzanti la prestazione. Le proposte migliorative sono assenti o non pertinenti. Le soluzioni operative non risultano concrete né verificabili. L'articolazione temporale è assente o del tutto indeterminata. Le modalità di coordinamento e controllo qualità non sono adeguatamente esplicitate.</i>

Sub criterio B.2 – Gruppo di lavoro. (Punti max 20)

Il concorrente dovrà descrivere analiticamente le Risorse umane messe a disposizione per lo svolgimento del servizio di progettazione e coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, specificando in particolare:

1. l'elenco dei professionisti personalmente responsabili dell'espletamento delle varie parti del servizio, con l'indicazione della posizione di ciascuno nella struttura dell'offerente, delle rispettive qualificazioni professionali, della relativa formazione, delle principali esperienze analoghe all'oggetto del contratto e degli estremi di iscrizione nei relativi albi professionali;
2. l'organigramma del gruppo di lavoro adibito all'espletamento delle diverse fasi attuative della prestazione, con concreta indicazione delle modalità di sviluppo e gestione del progetto e sul soggetto incaricato di mantenere i rapporti con il RUP e sulle modalità di interfaccia/collegamento con lo stesso.

La valutazione sarà effettuata con riferimento a: composizione e multidisciplinarietà del team; qualificazione professionale, esperienza e formazione dei professionisti indicati; coerenza delle esperienze pregresse con l'oggetto dell'affidamento; chiarezza dell'organigramma e definizione dei ruoli; modalità organizzative e di gestione del progetto; individuazione del referente unico verso il RUP e modalità di interfaccia con la Stazione Appaltante.

Il punteggio massimo sarà attribuito alla proposta che garantirà un team multidisciplinare, qualificato, strutturato ed adeguatamente organizzato, idoneo ad assicurare l'efficace e tempestivo espletamento dell'incarico.

Il punteggio sarà pari a 0 (zero) qualora la qualità del team risulti insufficiente o non adeguatamente dimostrata.

ECCELLENTE	0,80- 1,00	<i>Il team proposto è chiaramente multidisciplinare e perfettamente coerente con la complessità dell'incarico. I professionisti indicati presentano qualificazioni elevate, formazione specialistica pertinente ed esperienze analoghe significative e documentate. I ruoli e le responsabilità sono puntualmente definiti. L'organigramma è chiaro, funzionale e coerente con le diverse fasi della progettazione e del coordinamento della sicurezza. Sono descritte in modo dettagliato le modalità di gestione del progetto, i flussi informativi e il sistema di controllo interno. È individuato un referente unico verso il RUP con modalità di interfaccia strutturate, efficienti e verificabili.</i>
BUONO	0,55- 0,79	<i>Il team è adeguatamente strutturato e coerente con l'incarico. Le qualificazioni e le esperienze risultano pertinenti e sufficientemente documentate. L'organigramma è chiaro, seppur non particolarmente articolato. Le modalità di gestione del progetto e di interfaccia con il RUP sono descritte in modo adeguato..</i>
SUFFICIENTE	0,25- 0,51	<i>Il team presenta competenze di base coerenti con l'incarico, ma con limitata multidisciplinarietà o esperienza specifica. Le esperienze analoghe sono indicate in modo sintetico. L'organigramma è essenziale e le responsabilità non risultano pienamente dettagliate. Le modalità organizzative e di interfaccia con il RUP sono descritte in modo generico.</i>
IRRILEVANTE/ INSUFFICIENTE	0,00- 0,24	<i>Il team non appare adeguato alla complessità dell'incarico. Le qualificazioni o le esperienze risultano non pertinenti o insufficientemente dimostrate. L'organigramma è assente o incoerente. Non risultano chiaramente individuati i ruoli, le responsabilità o il referente verso il RUP. La proposta non garantisce un'efficace gestione dell'incarico nei tempi richiesti.</i>

La lettera-invito richiede in buona sostanza agli operatori di evidenziare la loro lettura delle problematiche evidenziate dalla documentazione di gara predisposta dalla stazione appaltante.

A fronte del quadro delle necessità delineate, la lettera-invito chiedeva dunque ai concorrenti di proporre un proprio percorso tecnico – progettuale per la prestazione di progettazione di fattibilità tecnica-economica.

In questo senso la Commissione ritiene che le scelte che sono state effettuate dai concorrenti nella loro autonomia abbiano una loro piena legittimità: è stato accertato come vi sia stato uno sforzo generalizzato di approfondimento, con indicazione di modalità organizzative e di analisi delle questioni che ha determinato un buon livello qualitativo delle Relazioni Tecniche.

La valutazione, dunque, si è attestata sull'accertamento dell'adeguatezza (maggiore o minore) delle previsioni predisposte dai concorrenti (espressione della loro discrezionalità tecnica) tenendo comunque conto della valutazione che ogni concorrente ha effettuato nella sua autonomia, sulla base del proprio profilo organizzativo, della propria esperienza, della sua professionalità e della sua produttività.

La Commissione, pertanto, esprime il proprio giudizio sul merito delle proposte avendo ben presente la possibilità da parte del concorrente di ipotizzare le complessive modalità di svolgimento del servizio tecnico, con indicazioni anche sui temi caratterizzanti la progettazione.

Per cui le documentazioni sono state valutate all'interno del complessivo risultato atteso in termini di capacità dei concorrenti di esporre una loro autonoma elaborazione in materia di erogazione delle prestazioni, caratterizzata da concretezza ed adeguata capacità di lettura del territorio, dalle conseguenti iniziative, dalla capacità di proporre una

prima ipotesi di schema progettuale (almeno in sintesi), accompagnata da un percorso partecipativo, in uno scenario di concreto sviluppo delle esigenze poste a base di gara dalla stazione appaltante.

Se l'Avviso e poi la lettera-invito a gara sono i documenti di partenza per la futura elaborazione del PFTE dell'Area Sonar, è evidente come la prima "lettura" di queste esigenze da parte del concorrente sia fondamentale ai fini di avviare una progettazione all'altezza delle aspettative di qualità.

In questo senso la Stazione Appaltante ha richiesto ai concorrenti uno sforzo teso a contestualizzare in maniera complessiva le indicazioni di base alle concrete fasi operative dell'incarico, richiedendo un complessivo approccio metodologico/operativo finalizzato alla migliore qualità del Progetto.

La Commissione rileva come la documentazione di gara aprisse margini ai concorrenti per dettagliare la propria proposta tecnica, e dunque è ragionevole e legittimo prevedere che i documenti base predisposti dalla stazione appaltante siano stati sviluppati attraverso l'autonoma elaborazione da parte dei concorrenti.

Per cui una valutazione che incentrata sulla capacità del concorrente di "leggere" le esigenze della stazione appaltante e definire i conseguenti profili operativi, in uno scenario di concreta definizione delle prestazioni da effettuare al fine di pervenire alla redazione del PFTE, appare legittima ed adeguata, secondo quella logica valutativa "unitaria" sopra citata.

In questo senso si rileva un complessivo giudizio di Eccellenza, per ciascun operatore, sebbene con diversi livelli di gradazione, secondo le motivazioni più oltre esplicitate in sede di espressione dei giudizi.

Per quanto riguarda il personale ed i Gruppi di Lavoro indicati dai concorrenti la Commissione ritiene che le caratteristiche soggettive dell'offerente (il gruppo di lavoro appunto) debbano essere apprezzate quale garanzia della prestazione del servizio secondo le modalità prospettate nell'offerta, come elemento, cioè, incidente sulle modalità esecutive dello specifico servizio e quindi come parametro afferente alle caratteristiche oggettive dell'offerta (vedasi sentenza del T.a.r. Piemonte - Torino, sez. I, n. 3135/2008-Cons. Stato, Sez. VI, 04/10/2011, n. 5434)

La Commissione, dunque, ritiene che le caratteristiche soggettive del Gruppo di lavoro debbano essere valutate, come da giurisprudenza citata, quale garanzia della prestazione del servizio secondo le modalità prospettate nell'offerta tecnica, come elemento, cioè, incidente sulle modalità esecutive dello specifico servizio

Per cui la Commissione effettua una valutazione della professionalità dei concorrenti sulla base della descrizione del Gruppo di Lavoro, e del suo livello organizzativo, mirando ad accertare che gli stessi siano idonei ed adeguati ad espletare il servizio richiesto garantendo le modalità qualitative prospettate nell'offerta tecnica.

La verifica della consistenza e qualità delle risorse umane, dunque, è stata finalizzata ad accertare la concreta rispondenza della stessa alla proposta tecnica per l'espletamento del servizio.

Da questo punto di vista la Commissione ha accertato, attraverso l'analisi delle documentazioni presentate, come le professionalità che si sono presentate in gara (ben identificate nei Gruppi di lavoro) risultino tutte adeguate rispetto al progetto da espletare, con un giudizio di

Questo si traduce nella generalizzata credibilità sui tempi di esecuzione delle prestazioni previste dal Disciplinare di incarico.

La Commissione, pertanto, nell'esercizio del proprio potere valutativo di carattere discrezionale, ha dunque esaminato le proposte inoltrate dagli operatori, destinate a trovare definitiva ed esecutiva elaborazione nel PFTE. E' stato accertato come vi sia una generalizzata attenzione alle problematiche dell'area, una generale attenzione ai rapporti con la cittadinanza e con la committenza.



Da questo punto di vista si rileva come, nella logica di "concretezza" e completezza richiesta dalla Lettera-Invito, le proposte si caratterizzino per una diffusa qualità e buona capacità di approfondimento. In questo quadro di accentuata positività/eccellenza delle elaborazioni la Commissione, attraverso l'apporto di ciascun commissario, ha rilevato gli operatori maggiormente convincenti rispetto agli altri secondo quanto previsto dalla lettera-invito.

Tutto ciò premesso, il Presidente ricorda che la lettera-invito prevede, ai fini dell'attribuzione dei punteggi tecnici quanto segue:

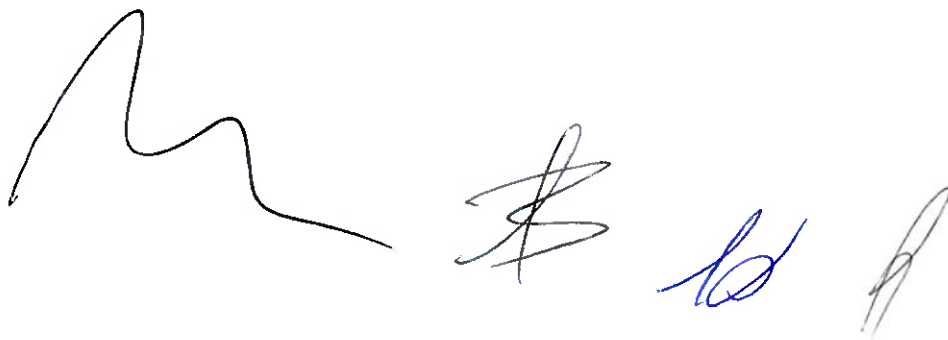
29.3 29.3 CALCOLO DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il seguente metodo aggregativo compensatore (di cui alle linee Guida dell'ANAC n. 2, par. VI, n.1), secondo la seguente formula:

$$Pti = \alpha 1i * A1 + \alpha 2i * A2 + \beta 1i * B1 + \beta 2i * B2$$

dove:

- **Pti** è il punteggio complessivo dell'offerta tecnica attribuito all'offerta i-esima;
- **A1, A2, B1, B2** sono i punteggi massimi attribuibili ai rispettivi sub-criteri, riportati nella tabella degli elementi di valutazione;
- **$\alpha 1i, \alpha 2i, \beta 1i, \beta 2i$** sono i coefficienti determinati attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti discrezionalmente nella valutazione dei rispettivi sub-criteri A1, A2, B1, B2 dai singoli commissari di gara e trasformati in coefficienti definitivi riportando, per ciascun sub- criterio, a 1,00 il coefficiente i-esimo più elevato e riproporzionando di conseguenza tutti gli altri ("riparametrizzazione").



In particolare i coefficienti $\alpha 1i$, $\alpha 2i$, $\beta 1i$, $\beta 2i$, relativi rispettivamente ai sub-criteri di valutazione **A1**, **A2**, **A3**, **B1**, **B2** e **C2**, saranno determinati attraverso la media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari che attribuiranno, per ogni sub elemento oggetto di valutazione, un coefficiente variabile tra 0-1, con un numero massimo di decimali pari a 2, secondo le tabelle di valutazione riportate precedentemente.

Successivamente si procederà a calcolare la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario per ciascuno dei sub-criteri di natura qualitativa **A1**, **A2**, **B1**, **B2**, prendendo in considerazione fino alla seconda cifra decimale arrotondandola all'unità superiore ove la terza cifra sia maggiore o uguale a cinque. Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo (criterio A, criterio B), tale punteggio viene riparametrato ottenendo i coefficienti definitivi. La commissione giudicatrice procederà ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto su un singolo criterio il massimo punteggio previsto (criterio A, criterio B), per lo stesso e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

La Commissione di gara effettuerà una seconda riparametrazione, assegnando al concorrente con il punteggio complessivo **Pti** più alto il punteggio massimo di 90 punti e, agli altri concorrenti, un punteggio riparametrato proporzionalmente (**Ptir**). Tutti i punteggi e sub-punteggi saranno espressi fino alla seconda cifra decimale, arrotondata all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a cinque.

I valori derivanti da tutte le operazioni matematiche previste nelle operazioni di gara sono calcolati fino alla seconda cifra decimale arrotondata all'unità superiore qualora il terzo decimale sia pari o superiore a cinque.

Ai fini dei calcoli per la formazione della graduatoria (somme, medie, etc) e ogni altra operazione vincolata dalle regole dell'aritmetica e della matematica, hanno valore giuridico esclusivamente le operazioni effettuate e i risultati ottenuti all'interno della Piattaforma telematica e verbalizzati allo scopo, se diversi da quelli prodotti dalla stessa Piattaforma. Tali operazioni e risultati prevalgono su qualunque altro risultato eventualmente difforme fornito o generato dalla stessa Piattaforma.

Ciò evidenziato, sulla base del lavoro di valutazione ed analisi effettuato la Commissione provvede ad esprimere, per ciascun concorrente, i giudizi ed i punteggi previsti dalla lettera-invito. Dopo che ciascun commissario ha eseguito il proprio apprezzamento in ordine ai singoli aspetti tecnici esaminati, la Commissione, avendo la dialettica collegiale consentito l'armonizzazione dei giudizi individuali, riassume le posizioni individuali attraverso la loro sintesi mediante un giudizio unitario (Consiglio di Stato, sez. III, sentenza 10 febbraio 2026, n. 1052).

Le risultanze, riassunte per ciascun criterio/sottocriterio, sono le seguenti:

CRTERIO A- Professionalità ed adeguatezza dell'operatore economico, desunta da schede descrittive su servizi tecnici analoghi a quelli oggetto dell'affidamento e ritenuti dal concorrente significativi.,
suddiviso in sotto-criterio A1 e sottocriterio A2- Max 30 Punti

A1. Relazione descrittiva e/o grafica e/o fotografica per ogni servizio, che illustri non più di n. 3 servizi di progettazione ritenuti dal concorrente particolarmente espressivi delle proprie capacità professionali. MAX 25 PUNTI

	Giudizio	Media Coefficienti/punteggio
Operatore		
1)RTI costituendo DP- MEONI	ECCELLENTE. Il concorrente ha presentato esperienze di significativa pertinenza con l'intervento oggetto di affidamento, con particolare riferimento alla progettazione di spazi pubblici, interventi di rigenerazione urbana, rinaturalizzazione e integrazione paesaggistica di aree collettive e quartieri residenziali. Le esperienze illustrate evidenziano consolidata capacità nella progettazione del verde urbano, nella valorizzazione dello spazio pubblico e nella riconnessione funzionale e paesaggistica di aree urbane, risultando coerenti con le componenti ambientali e sociali del Documento di Indirizzo alla Progettazione.	1. Punteggio 25

	Le progettazioni presentate evidenziano un livello di analogia sostanziale e puntuale con le prestazioni oggetto di affidamento. È riscontrabile una piena coerenza tecnico-funzionale, metodologica e operativa. Le soluzioni proposte risultano perfettamente sovrapponibili per complessità, tipologia, contesto e finalità, con elementi migliorativi chiaramente dimostrabili.	
2) RTI costituendo SONAR26	ECCELLENTE. Il concorrente ha presentato esperienze caratterizzate da elevata affinità con l'intervento oggetto di affidamento, con particolare riferimento a processi di rigenerazione urbana complessa, riconversione di aree industriali dismesse, integrazione tra spazio pubblico, funzioni sociali e culturali, rinaturalizzazione e valorizzazione della memoria storica dei luoghi. Le esperienze illustrate evidenziano una significativa capacità di gestione coordinata di aspetti architettonici, paesaggistici, ambientali e funzionali, risultando coerenti con gli obiettivi strategici del Documento di Indirizzo alla Progettazione. Le progettazioni presentate evidenziano un livello di analogia sostanziale e puntuale con le prestazioni oggetto di affidamento. È riscontrabile una piena coerenza tecnico-funzionale, metodologica e operativa. Le soluzioni proposte risultano perfettamente sovrapponibili per complessità, tipologia, contesto e finalità, con elementi migliorativi chiaramente dimostrabili.	1. Punteggio 25
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	BUONO. Il concorrente ha presentato esperienze coerenti con alcuni profili dell'intervento oggetto di affidamento, in particolare sotto gli aspetti ambientali, paesaggistici e della sicurezza. Le esperienze illustrate evidenziano adeguata competenza tecnica e buona qualità professionale, pur risultando maggiormente focalizzate su interventi di carattere ambientale e naturalistico e meno rappresentative della complessità integrata dell'intervento delineato dal Documento di Indirizzo alla Progettazione, con particolare riferimento ai temi della rigenerazione urbana di aree industriali dismesse, della rifunzionalizzazione di spazi pubblici e del recupero identitario e sociale dei luoghi. Le progettazioni presentate evidenziano un buon livello di analogia con le prestazioni da affidare. La coerenza tecnico-funzionale è chiara e adeguatamente motivata. Sussiste corrispondenza significativa per tipologia e contenuti, pur con alcune differenze non sostanziali	0,79 Punteggio 19,75
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	ECCELLENTE. Il concorrente ha presentato servizi caratterizzati da elevata coerenza con l'intervento oggetto di affidamento, con particolare riferimento al recupero e rifunzionalizzazione di edifici identitari e contesti di archeologia industriale, anche sottoposti a tutela, nonché alla gestione di interventi complessi di rigenerazione urbana finanziati con fondi pubblici. Le esperienze illustrate evidenziano adeguata capacità di integrazione tra aspetti architettonici, strutturali, paesaggistici e funzionali, risultando particolarmente pertinenti rispetto alle componenti di recupero edilizio e valorizzazione storico-identitaria previste dal DIP. Le progettazioni presentate evidenziano un livello di analogia sostanziale e puntuale con le prestazioni oggetto di affidamento.	1. Punteggio 25

	È riscontrabile una piena coerenza tecnico-funzionale, metodologica e operativa. Le soluzioni proposte risultano perfettamente sovrapponibili per complessità, tipologia, contesto e finalità, con elementi migliorativi chiaramente dimostrabili.	
--	--	--

A2. Relazione descrittiva che illustri almeno 1 servizio ritenuto dal concorrente particolarmente significativo delle proprie capacità professionali in materia di sicurezza sui Cantieri, con riferimento al Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione. MAX 5 PUNTI

Operatore	Giudizio	Media Coefficienti/punteggio
1) RTI costituend o DP-MEONI	ECCELLENTE. Il servizio di CSE illustrato presenta piena analogia tipologica e strutturale con l'intervento oggetto di affidamento. Le caratteristiche dell'immobile/area, la complessità dell'opera, il contesto operativo e le interferenze risultano sostanzialmente sovrapponibili. È chiaramente descritta un'attività di coordinamento articolata, con gestione di criticità complesse, interferenze multiple e soluzioni operative efficaci e documentabili.	1. Punteggio 5
2) RTI costituend o SONAR26	ECCELLENTE. Il servizio di CSE illustrato presenta piena analogia tipologica e strutturale con l'intervento oggetto di affidamento. Le caratteristiche dell'immobile/area, la complessità dell'opera, il contesto operativo e le interferenze risultano sostanzialmente sovrapponibili. È chiaramente descritta un'attività di coordinamento articolata, con gestione di criticità complesse, interferenze multiple e soluzioni operative efficaci e documentabili.	1. Punteggio 5
3) RTI costituend o Coop Civile — Myricae	ECCELLENTE. Il servizio di CSE illustrato presenta piena analogia tipologica e strutturale con l'intervento oggetto di affidamento. Le caratteristiche dell'immobile/area, la complessità dell'opera, il contesto operativo e le interferenze risultano sostanzialmente sovrapponibili. È chiaramente descritta un'attività di coordinamento articolata, con gestione di criticità complesse, interferenze multiple e soluzioni operative efficaci e documentabili.	1 Punteggio 5
4) RTI costituend o RTP Colle val D'Elsa	ECCELLENTE. Il servizio di CSE illustrato presenta piena analogia tipologica e strutturale con l'intervento oggetto di affidamento. Le caratteristiche dell'immobile/area, la complessità dell'opera, il contesto operativo e le interferenze risultano sostanzialmente sovrapponibili. È chiaramente descritta un'attività di coordinamento articolata, con gestione di criticità complesse, interferenze multiple e soluzioni operative efficaci e documentabili.	1. Punteggio 5

TOTALE CRITERIO A

	A1	A2	TOTALE A
Operatore			
1) RTI costituendo DP-MEONI	25	5	30
2) RTI costituendo SONAR26	25	5	30
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	19,75	5	24,75
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	25	5	30

Poiché è stato raggiunto il massimo punteggio, non si provvede ad alcuna riparametrizzazione.

CRITERIO B Caratteristiche tecnico- metodologiche dell'Offerta suddiviso in sotto-criterio B1 (Max 40 punti) e sotto - criterio B2 (Max 20 punti)

B1.— Max 40 punti - Approccio metodologico al servizio tecnico da effettuare

Come detto, si esprime un complessivo giudizio di Eccellenza, sebbene all'interno di una scala di gradazioni così articolata:

RTI Sonar 26- L'offerta metodologica si distingue per elevato livello di approfondimento, completezza e coerenza rispetto agli obiettivi del Documento di Indirizzo alla Progettazione. Il concorrente sviluppa in modo organico e integrato le principali tematiche dell'intervento, affrontando con particolare efficacia gli aspetti connessi alla rigenerazione urbana, alla bonifica ambientale, alla valorizzazione della memoria storica dei luoghi, alla rinaturalizzazione delle aree e all'integrazione tra funzioni sociali, culturali e residenziali. Le proposte migliorative risultano coerenti, realistiche e adeguatamente motivate, con particolare attenzione alla qualità dello spazio pubblico, alla sostenibilità ambientale, alla gestione dei vincoli e alla futura realizzabilità dell'intervento mediante appalto integrato. Apprezzabile il livello di approfondimento delle modalità operative di svolgimento del servizio, dell'organizzazione temporale delle attività, del coordinamento interdisciplinare e delle modalità di interazione con la Stazione Appaltante.

RTP Meoni - L'offerta metodologica evidenzia elevata qualità progettuale (in parte già espressa con rilievi dell'area) e significativa capacità di interpretazione delle componenti paesaggistiche, ambientali e sociali dell'intervento. Le proposte illustrate risultano coerenti con gli obiettivi di rigenerazione urbana, rinaturalizzazione e valorizzazione dello spazio pubblico previsti dal Documento di Indirizzo alla Progettazione, con particolare attenzione agli aspetti di fruibilità collettiva, integrazione paesaggistica e qualità urbana. Apprezzabile la chiarezza espositiva e la qualità rappresentativa delle

Man
[Signature]
16

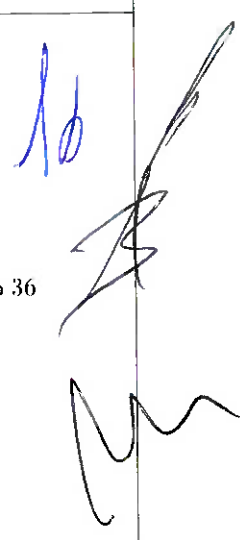
soluzioni proposte, nonché la sensibilità progettuale dimostrata nell'inserimento delle nuove funzioni nel contesto territoriale e ambientale. Pur risultando complessivamente molto valida, l'offerta presenta un livello di approfondimento metodologico e di strutturazione operativa leggermente inferiore rispetto alla proposta maggiormente valutata, in particolare con riferimento alla gestione integrata delle criticità tecnico-procedurali della probabile bonifica dell'area.

RTP Colle Val d'Elsa- L'offerta metodologica risulta completa, coerente e ben sviluppata sotto il profilo tecnico e procedurale. Il concorrente affronta efficacemente le problematiche connesse al recupero e alla rifunzionalizzazione di edifici e contesti complessi, con particolare attenzione agli aspetti autorizzativi, ai vincoli presenti, alla gestione delle criticità tecniche e alla qualità architettonica dell'intervento. Le modalità operative proposte risultano adeguate e coerenti con le esigenze della Stazione Appaltante, evidenziando buona capacità organizzativa e coordinamento interdisciplinare. Le proposte migliorative risultano pertinenti e correttamente integrate nel contesto progettuale, pur evidenziando un approccio maggiormente focalizzato sugli aspetti edilizi e tecnico-procedurali rispetto alla dimensione complessiva dell'intervento delineato dal DIP. In tal senso la riduzione delle superfici destinate ad Ers non risulta del tutto convincente.

RTP Myricae- L'offerta metodologica risulta coerente con le richieste del disciplinare e affronta in maniera adeguata le principali tematiche progettuali connesse all'intervento. Le soluzioni proposte evidenziano buona attenzione agli aspetti ambientali, paesaggistici e organizzativi, con impostazione tecnica ordinata e corretta. Le modalità operative risultano adeguatamente sviluppate e coerenti con le prestazioni richieste, evidenziando una buona capacità di gestione delle attività progettuali. Tuttavia, rispetto alle offerte maggiormente valutate, la proposta presenta un minore livello di integrazione tra le diverse componenti strategiche dell'intervento, con particolare riferimento ai temi della rigenerazione urbana complessa, della rifunzionalizzazione degli spazi pubblici, della valorizzazione identitaria dei luoghi e della gestione multidisciplinare delle criticità ambientali (probabile bonifica).

Sulla base di queste scale di valutazioni si esprimono i seguenti coefficienti e punteggi.

SUB CRITERIO B1

Operatore	Giudizio	Media Coefficienti/punteggio
1)RTI costituendo DP-MEONI	ECCELLENTE. La proposta descrive in modo analitico e strutturato le modalità operative. Le tematiche caratterizzanti la prestazione sono individuate con chiarezza e approfondite in modo pertinente. Le proposte migliorative risultano concrete, innovative, sostenibili e coerenti con il DIP. Le soluzioni alle criticità sono specifiche, tecnicamente fondate e contestualizzate. L'organizzazione temporale è dettagliata (cronoprogramma, milestone, strumenti di monitoraggio). Sono chiaramente definite le modalità di interazione con la committenza e i meccanismi di controllo qualità. L'intera proposta risulta oggettivamente verificabile e applicabile, ancorché a livello preliminare. Il	0,9 Punteggio 36 

	Coefficiente attribuito è 0,9 per le motivazioni sopra riportate	
2) RTI costituendo SONAR26	ECCELLENTE. La proposta descrive in modo analitico e strutturato le modalità operative. Le tematiche caratterizzanti la prestazione sono individuate con chiarezza e approfondite in modo pertinente. Le proposte migliorative risultano concrete, innovative, sostenibili e coerenti con il DIP. Le soluzioni alle criticità sono specifiche, tecnicamente fondate e contestualizzate. L'organizzazione temporale è dettagliata (cronoprogramma, milestone, strumenti di monitoraggio). Sono chiaramente definite le modalità di interazione con la committenza e i meccanismi di controllo qualità. L'intera proposta risulta oggettivamente verificabile e applicabile, ancorchè a livello preliminare. Il Coefficiente attribuito è 1 per le motivazioni sopra riportate	1 Punteggio 40
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	ECCELLENTE. La proposta descrive in modo analitico e strutturato le modalità operative. Le tematiche caratterizzanti la prestazione sono individuate con chiarezza e approfondite in modo pertinente. Le proposte migliorative risultano concrete, innovative, sostenibili e coerenti con il DIP. Le soluzioni alle criticità sono specifiche, tecnicamente fondate e contestualizzate. L'organizzazione temporale è dettagliata (cronoprogramma, milestone, strumenti di monitoraggio). Sono chiaramente definite le modalità di interazione con la committenza e i meccanismi di controllo qualità. L'intera proposta risulta oggettivamente verificabile e applicabile, ancorchè a livello preliminare. Il Coefficiente attribuito è 0,8 per le motivazioni sopra riportate	0,8 Punteggio 32
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	ECCELLENTE. La proposta descrive in modo analitico e strutturato le modalità operative. Le tematiche caratterizzanti la prestazione sono individuate con chiarezza e approfondite in modo pertinente. Le proposte migliorative risultano concrete, innovative, sostenibili e coerenti con il DIP. Le soluzioni alle criticità sono specifiche, tecnicamente fondate e contestualizzate. L'organizzazione temporale è dettagliata (cronoprogramma, milestone, strumenti di monitoraggio). Sono chiaramente definite le modalità di interazione con la committenza e i meccanismi di controllo qualità. L'intera proposta risulta oggettivamente verificabile e applicabile, ancorchè a livello preliminare. Il Coefficiente attribuito è 0,85 per le motivazioni sopra riportate	0,85. Punteggio 34

I Commissari hanno rilevato l'estrema positività e completezza delle figure coinvolte nella progettazione. Questo determina un complessivo giudizio di Eccellenza

	Giudizio	Media Coefficienti/punteggio
Operatore		
1) RTI costituendo DP- MEONI	ECCELLENTE. Il team proposto è chiaramente multidisciplinare e perfettamente coerente con la complessità dell'incarico. I professionisti indicati presentano qualificazioni elevate, formazione specialistica pertinente ed esperienze analoghe significative e documentate. I ruoli e le responsabilità sono puntualmente definiti. L'organigramma è chiaro, funzionale e coerente con le diverse fasi della progettazione e del coordinamento della sicurezza. Sono descritte in modo dettagliato le modalità di gestione del progetto, i flussi informativi e il sistema di controllo interno. È individuato un referente unico verso il RUP con modalità di interfaccia strutturate, efficienti e verificabili.	1 Punteggio 20
2) RTI costituendo SONAR26	ECCELLENTE. Il team proposto è chiaramente multidisciplinare e perfettamente coerente con la complessità dell'incarico. I professionisti indicati presentano qualificazioni elevate, formazione specialistica pertinente ed esperienze analoghe significative e documentate. I ruoli e le responsabilità sono puntualmente definiti. L'organigramma è chiaro, funzionale e coerente con le diverse fasi della progettazione e del coordinamento della sicurezza. Sono descritte in modo dettagliato le modalità di gestione del progetto, i flussi informativi e il sistema di controllo interno. È individuato un referente unico verso il RUP con modalità di interfaccia strutturate, efficienti e verificabili.	1. Punteggio 20
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	ECCELLENTE. Il team proposto è chiaramente multidisciplinare e perfettamente coerente con la complessità dell'incarico. I professionisti indicati presentano qualificazioni elevate, formazione specialistica pertinente ed esperienze analoghe significative e documentate. I ruoli e le responsabilità sono puntualmente definiti. L'organigramma è chiaro, funzionale e coerente con le diverse fasi della progettazione e del coordinamento della sicurezza. Sono descritte in modo dettagliato le modalità di gestione del progetto, i flussi informativi e il sistema di controllo interno. È individuato un referente unico verso il RUP con modalità di interfaccia strutturate, efficienti e verificabili.	1 Punteggio 20
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	ECCELLENTE. Il team proposto è chiaramente multidisciplinare e perfettamente coerente con la complessità dell'incarico. I professionisti indicati presentano qualificazioni elevate, formazione specialistica pertinente ed esperienze analoghe significative e documentate. I ruoli e le responsabilità sono puntualmente definiti. L'organigramma è chiaro, funzionale e coerente con le diverse fasi della progettazione e del	1. Punteggio 20

	coordinamento della sicurezza. Sono descritte in modo dettagliato le modalità di gestione del progetto, i flussi informativi e il sistema di controllo interno. È individuato un referente unico verso il RUP con modalità di interfaccia strutturate, efficienti e verificabili.	
--	--	--

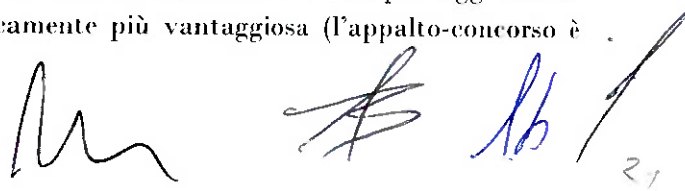
TOTALE CRITERIO B

	B1	B2	TOTALE B
Operatore			
1) RTI costituendo DP-MEONI	36	20	56
2) RTI costituendo SONAR26	40	20	60
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	32	20	52
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	34	20	54

TOTALE CRITERIO A+ CRITERIO B

	TOTALE A	TOTALE B	TOTALE
Operatore			
1) RTI costituendo DP-MEONI	30	56	86
2) RTI costituendo SONAR26	30	60	90
3) RTI costituendo Coop Civile — Myricae	24,75	52	76,75
4) RTI costituendo RTP Colle val D'Elsa	30	54	84

Il Presidente, a ulteriore supporto dell'operato della Commissione, e della graduazione di punteggi riportata nelle precedenti tabelle, ricorda che i principi in materia di attribuzione di punteggi tecnici nella procedura di individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa (l'appalto-concorso è assimilato a questa fattispecie) risultano essere:



Nell'appalto-concorso la scelta dell'offerta più conveniente per l'amministrazione deve essere ricondotta ad un apprezzamento complessivo dei fattori tecnici ed economici, in cui questi ultimi possono spiegare limitata rilevanza, ove si constati un netto divario tecnico-funzionale fra i progetti presentati.

Cons. Stato, sez. VI, 18/05/1979, n.368

Ed infine: I giudizi tecnico-valutativi sulle offerte sono espressi in forza di potere discrezionale, per cui il solo fatto di un rilevante divario tra i punteggi non giustifica che gli stessi siano considerati irragionevoli. Tribunale Amministrativo Regionale Toscana sez.II 27/11/2003 n. 6047

Il Presidente della Commissione di Gara dà quindi atto che la seduta aperta al pubblico per l'apertura delle Buste C) contenenti le Offerte economiche degli operatori ammessi è da prevedersi per il giorno 10.06.2026 alle ore 08.30 presso la sede del Comune.

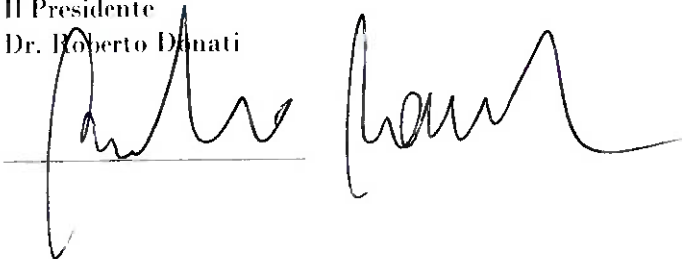
Sarà data loro comunicazione via piattaforma

Alle ore 13.00 la seduta viene dichiarata e sciolta.

Del che è verbale.

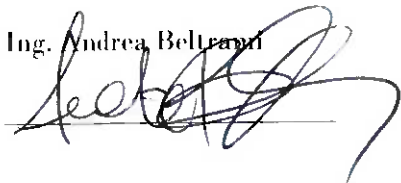
Fatto, letto, approvato e sottoscritto.

Il Presidente
Dr. Roberto Donati

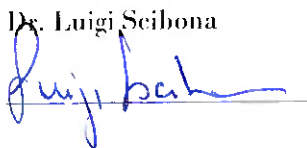


I Membri

Ing. Andrea Beltrami



Dr. Luigi Scibona



Il Segretario verbalizzante

Rag. Clementino Di Petrillo

