



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
www.comune.collevaldelsa.it

PROCEDURA NEGOZIATA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEI SERVIZI DI GESTIONE DELL'OSTELLO/RIFUGIO ESCURSIONISTICO CARTIERA LA BUCA, SITUATO IN COLLE DI VAL D'ELSA, VIA XXV APRILE SNC - CIG ZEB3241BF7

VERBALE DELLA COMMISSIONE DI GARA SECONDA SEDUTA

L'anno duemilaventuno, alle ore 9:00, del giorno ventidue del mese di luglio (**22.07.2021**), nella sede Comunale, in Via F. Campana n. 18, il sottoscritto **Avv. Luca Trapani**, in qualità di presidente della Commissione, unitamente a:

- Dott. Mario Maccantelli, Membro esperto della Commissione di Gara;
- Dott.ssa Viola Guasconi, Membro esperto della Commissione di Gara;

tutti nominati con Determinazione dirigenziale n. 528 del 19.07.2021, dichiara aperta la seduta di gara.

La Dott.ssa Viola Guasconi, ai sensi della Determinazione di nomina, svolge le funzioni di Segretario verbalizzante per l'intera procedura di gara.

La seduta è riservata in quanto, dopo la seduta del 20 luglio, si tratta di procedere secondo quanto previsto dalle norme di gara, al fine di valutare le Offerte tecniche presentate dai concorrenti.

Il Presidente ricorda che nella presente seduta verranno dunque attribuiti i punteggi relativi all'**Offerta tecnica (massimo 70 punti)** per ciascuno dei criteri e sottocriteri di valutazione, che sono:

OFFERTA TECNICA - MAX PUNTI 70 (70%)			
	CRITERI	SPECIFICA	PUNTEGGIO
A	ORARIO		Max punti 17
1	mesi apertura anno della struttura	fino a 9 mesi	3
		fino a 10 mesi	4
		fino a 11 mesi	5
		fino a 12 mesi	6
2	Orario settimanale aggiuntivo rispetto alla presenza per chek-in e chek-out	da 1 a 3 ore settimana	1
		da 4 a 8 ore settimana	2
		da 9 a 12 ore settimana	3
		oltre 13 ore	4
3	orario settimanale aggiuntivo info point rispetto alle 4 ore settimana richieste	da 5 a 8 ore	1
		da 9 a 12 ore settimana	2
		oltre 13 ore	3
4	orario settimanale aggiuntivo per altre attività rispetto al minimo richiesto ed a quanto dichiarato nei sopra riportati criteri		4
B.	PERSONALE		Max punti 7
1	personale impiegato per le attività minime richieste	da 2 a 3	2
2	personale impiegato per attività aggiuntive oltre quello dichiarato per le attività minime richieste		2
3	titolo di studio del personale impiegato	laurea attinente alle attività turistico/ricettive	1

4	competenze tecniche	competenze in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro	1
5	esperienza del personale impiegato	esperienza nel settore delle attività turistico/ricettive	1
C.	ESPERIENZA GESTORE		Max punti 3
1	esperienza gestione strutture ricettive	esperienza strutture ricettive di altri tipi	1
		esperienza struttura ricettive ostelli o rifugi con posti letto da 5 a 25	2
		esperienza struttura ricettive ostelli o rifugi con posti letto superiori a 25	3
D.	CONOSCENZA DEL TERRITORIO		Punti da 0 a 3
E.	PROGETTO		Max punti 40
1	idea progettuale per il piano 1 da sviluppare nel progetto definitivo		da 0 a 8
2	servizi aggiuntivi da attivare		da 0 a 5
3	collaborazioni e convenzioni con soggetti terzi		da 0 a 3
4	coinvolgimento delle associazioni del territorio		da 0 a 3
5	tipo di utenti che si intende coinvolgere		da 0 a 7
6	azioni di sviluppo dell'attività		da 0 a 7
7	promozione		da 0 a 7
TOTALE Offerta tecnica			Max punti 70

La Lettera-invito prevede, infatti:

I punti a disposizione per gli elementi tecnici e la qualità del servizio saranno attribuiti dalla Commissione di gara, sulla base delle dichiarazioni e dei progetti presentati dai partecipanti.

Ferme restando le prescrizioni minime indicate nel Capitolato speciale, agli elementi di valutazione di seguito indicati vengono definiti i livelli qualitativi attesi, cui verranno correlati i relativi punteggi:

Criteri tabellari "A - Orario", "B - Personale" e "C - Esperienza gestore"

Quanto agli elementi relativi ai criteri di valutazione A, B, C cui è assegnato un punteggio tabellare identificato dall'apposita colonna della tabella di cui al precedente punto 6, il relativo punteggio è assegnato, automaticamente, sulla base della presenza o assenza nell'offerta, dell'elemento richiesto.

Criteri discrezionali "D - Conoscenza del territorio" ed "E - Progetto".

Per ciascuno dei criteri e sottocriteri di valutazione D ed E specificati nella tabella di cui al precedente punto 6, verrà attribuito un coefficiente variabile tra 0,0 ed 1,0 assegnato discrezionalmente da parte di ciascun commissario. Nell'attribuzione dei punteggi relativi a ciascun criterio di natura qualitativa si terrà conto dei seguenti coefficienti:

Giudizio	Coefficiente
Eccellente	1,0
Ottimo	0,8
Buono	0,6
Discreto	0,4
Sufficiente	0,2
Insufficiente	0,0

Successivamente verrà calcolata, per ciascun criterio e sottocriterio qualitativo, la media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario e attribuito il valore 1 al coefficiente più elevato, riparametrando di conseguenza tutti gli altri coefficienti. I coefficienti così definiti saranno moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun criterio e sottocriterio qualitativo.

A tale proposito si specifica che le eventuali carenze contenute nelle documentazioni tecniche non determinano automaticamente l'esclusione dalla gara, ma saranno valutate ai fini dell'attribuzione del punteggio, dovendo la Commissione esprimere un giudizio sulla base dell'esame della documentazione presentata dal concorrente e dunque necessitando dei più ampi elementi ai fini della costruzione di questo giudizio. Solo in totale assenza delle documentazioni tecniche richieste dal Disciplinare di gara si procederà all'esclusione del concorrente dalla gara per carenze documentali.

Il percorso logico-valutativo è descritto di seguito.

La Commissione rileva come le Norme di Gara prevedano con puntualità i criteri ed i sottocriteri di attribuzione di punteggi. La Commissione dunque deve operare secondo quanto previsto dalle Norme di gara.

Le risultanze per i Criteri tabellari "A - Orario", "B - Personale" e "C - Esperienza gestore" sono le seguenti:

	Criterio di valutazione	Punteggio massimo criterio	Punteggio Sitibò Srls	Punteggio La Formica
A	ORARIO	Max punti 17		
1	mesi apertura anno della struttura	6	6	6
2	orario settimanale aggiuntivo rispetto alla presenza per chek-in e chek-out	4	4	4
3	orario settimanale aggiuntivo info point rispetto alle 4 ore settimana richieste	3	3	3
4	orario settimanale aggiuntivo per altre attività rispetto al minimo richiesto ed a quanto dichiarato nei sopra riportati criteri	4	4	4
B.	PERSONALE	Max punti 7		
1	personale impiegato per le attività minime richieste	2	2	2
2	personale impiegato per attività aggiuntive oltre quello dichiarato per le attività minime richieste	2	2	2
3	titolo di studio del personale impiegato	1	0	0
4	competenze tecniche	1	0	0
5	esperienza del personale impiegato	1	1	0
C.	ESPERIENZA GESTORE	Max punti 3		
1	esperienza gestione strutture ricettive	3	3	0
Totale			25	21

Riguardo al criterio B.3, Sitibò Srls dichiara un addetto con titolo di «Laurea in Media e giornalismo», che non rientra nei titoli attinenti alle attività turistico/ricettive: pertanto, la Commissione non attribuisce il punto attinente al criterio B.3, dopo aver verificato il piano di studi del corso di laurea tramite il sito web dell'Università.

La Commissione passa quindi alla valutazione dei Criteri discrezionali: "D - Conoscenza del territorio" ed "E - Progetto". Si procede alla lettura ed esame delle documentazioni presentate dai concorrenti. Ciascun Commissario, durante l'esame, provvede ad annotare le principali caratteristiche delle documentazioni trasmesse. La documentazione degli operatori, poi, viene distesa sul tavolo, in modo da effettuare una lettura ed un complessivo esame comparato della documentazione.

Il quadro di riferimento previsto dalla Lettera-invito/disciplinare per l'attribuzione dei giudizi e dei punteggi è chiaro e la Commissione è tenuta ad esprimere una serie di valutazioni che dovranno avvenire in una logica comparativa tra la pluralità di proposte dei concorrenti.

Riguardo al percorso logico valutativo la Lettera-invito prevede quanto segue:

D Conoscenza del territorio

Il concorrente dovrà illustrare quali sono gli elementi di attrattività del territorio sia da un punto di vista storico/architettonico che paesaggistico. Saranno apprezzate positivamente le conoscenze più complete ai fini di un interesse di tipo turistico, espresse sinteticamente negli spazi massimi indicati.

E.1 Idea progettuale per il piano primo da sviluppare nel progetto definitivo

Il concorrente dovrà presentare l'idea di come, se risultante aggiudicatario della concessione, predisporrà il progetto definitivo del piano primo dell'immobile.

Saranno apprezzate positivamente le proposte che, nell'assoluto rispetto delle caratteristiche dell'edificio e dello spazio in questione, valorizzeranno la storica vocazione della Cartiera La Buca, presenteranno idee innovative, attrattive per i giovani, capaci di produrre ricadute positive sul territorio comunale.

L'idea dovrà contenere elementi che ne attestino il grado di fattibilità.

E.2 Servizi aggiuntivi da attivare

Saranno valutati positivamente i progetti che, oltre ai servizi minimi richiesti, offrano maggior grado di confort agli utenti, abbiano caratteristiche di innovatività, sostenibilità, risparmio energetico, attrattività per i turisti ed unicità rispetto all'offerta presentata da strutture simili.

A questo proposito dovrà essere allegato al piano finanziario generale da presentare unitamente all'offerta economica, un piano finanziario di investimento sia sull'acquisto di attrezzature ed arredi che per la realizzazione delle attività proposte. Sarà valutato il grado di sostenibilità economico/finanziaria.

E.3 Collaborazioni e convenzioni con soggetti terzi

Saranno positivamente valutate le proposte di accordo con Enti, altri operatori economici, ecc. finalizzati al reperimento di finanziamenti, al sostegno delle attività proposte, alla collaborazione, al reperimento di risorse mediante partecipazione a bandi di finanziamento.

E.4 Coinvolgimento delle associazioni del territorio

La ricaduta sul territorio sia in termini economici che di coinvolgimento nelle attività sarà elemento di positiva valutazione. L'operatore dovrà dichiarare il tipo di collaborazione che intende attivare con ogni singola associazione del territorio e sarà positivamente valutata la dichiarazione di intenti stipulata con ogni singola associazione.

E.5 Tipo di utenti che si intende coinvolgere

L'ostello è una struttura che si trova sulla variante interna al Comune di Colle di Val d'Elsa, al percorso della Via Francigena. Sarà positivamente valutata la capacità di interagire con i soggetti aggregatori del percorso, potendo rientrare altresì nel calendario ufficiale degli eventi delle Vie Francigene europee e regionale. Massimo sforzo dovrà essere incentrato in questo senso, al fine di far conoscere ai pellegrini la presenza della struttura sul territorio. Inoltre saranno valutati positivamente i progetti e le proposte che incentiveranno la percorrenza del tracciato in bicicletta e conseguentemente tutti i tipi di viaggiatori slow. Fra questi saranno valutati positivamente specifici progetti rivolti ai giovani.

E. 6 Azioni di sviluppo dell'attività

Compatibilmente con le caratteristiche della struttura e degli spazi messi a disposizione con la presente procedura, saranno valutate positivamente le proposte che non siano strettamente riferibili all'attività ricettiva, ma che sulla stessa abbiano positive ricadute, esempio valorizzazione del comparto enogastronomico.

E.7 Promozione

Si richiede la presentazione di un piano complessivo della comunicazione che preveda l'uso dei social, sito internet, modalità di prenotazione, cartellonistica, insegne, ecc.

Si precisa che tutte le attività proposte in sede di partecipazione alla gara saranno inserite nel contratto di concessione e dovranno essere realizzate dal concessionario. L'Amministrazione si riserva di concordare eventuali modifiche in fase di realizzazione. Gli oneri per le attivazioni, e le autorizzazioni necessarie saranno tutti a carico del concessionario.

Essendo questi i criteri e sottocriteri fissati dalle Norme di gara, di essi occorre tener conto, in una serie di valutazioni che dovranno avvenire in una logica comparativa tra la pluralità di proposte dei concorrenti.

Per cui, in primo luogo, dovrà essere valutata la capacità del concorrente di valutare il progetto e proporre proprie soluzioni finalizzate a rendere migliore il progetto a base di gara.

La valutazione dovrà altresì evidenziare la capacità di confrontarsi con il progetto da parte dell'operatore economico con un proprio punto di vista.

Esaminata la documentazione, ciascun commissario esprime i punteggi "qualitativi" richiesti dalla Lettera invito secondo il grado di preferenza definito (da insufficiente ad eccellente).

La Commissione all'unanimità esprime i seguenti giudizi, riassunti per ciascun criterio/sottocriterio e per ciascun concorrente:

CRITERIO D)

Sitibò Srls, buono (coefficiente 0,6)

La Formica APS, eccellente (coefficiente 1,0)

Sitibò mostra una generale conoscenza della Valdelsa. La Formica APS dimostra una più puntuale conoscenza degli elementi di attrattività del territorio.

CRITERIO E) - sottocriterio 1)

Sitibò Srls, eccellente (coefficiente 1,0)

La Formica APS, eccellente (coefficiente 1,0)

Il progetto descritto da Sitibò propone un'idea innovativa di gestione dello spazio con molteplici potenzialità di attrattiva per i giovani e di ricadute positive sul territorio comunale. Il progetto descritto da La Formica APS appare in linea con l'aspetto storico dell'antico opificio, valorizzando la vocazione della Cartiera La Buca attraverso attività manuali di laboratorio. Per cui, La Commissione rileva un quadro di estrema positività di entrambe le proposte.

CRITERIO E) - sottocriterio 2)

Sitibò Srls, eccellente (coefficiente 1,0)

La Formica APS, buono (coefficiente 0,6)

I servizi aggiuntivi offerti da Sitibò sono molteplici e ben descritti, oltre che attinenti a quanto richiesto, offrendo in particolare un maggior grado di confort agli utenti. I servizi aggiuntivi offerti da La Formica APS sono molteplici, ma descritti in modo più generico e con minor grado di concretezza di realizzazione.

CRITERIO E) - sottocriterio 3)

Sitibò Srls, eccellente (coefficiente 1,0)

La Formica APS, ottimo (coefficiente 0,8)

Le proposte di collaborazione presentate da Sitibò e da La Formica APS sono entrambe valide; Sitibò si distingue per una più ampia proposta sia in relazione ai soggetti collaboranti sia per tipologia di attività.

CRITERIO E) - sottocriterio 4)

Sitibò Srls, buono (coefficiente 0,6 e riparametrato 1,0)

La Formica APS, buono (coefficiente 0,6 e riparametrato 1,0)

Entrambi i concorrenti manifestano la volontà di collaborare con le associazioni del territorio, anche appoggiandosi all'ufficio comunale competente; ma nessuno dei due dettaglia i soggetti e le tipologie di attività che si intendono attivare.

CRITERIO E) - sottocriterio 5)

Sitibò Srls, buono (coefficiente 0,6 e riparametrato 1,0)

La Formica APS, buono (coefficiente 0,6 e riparametrato 1,0)

Entrambi i concorrenti individuano una fascia di utenti da attrarre ma non propongono specifici progetti in relazione alla Via Francigena, nonché turismo in bicicletta e circa le modalità di presentazione della struttura per una sua migliore conoscenza.

CRITERIO E) - sottocriterio 6)

Sitibò Srls, eccellente (coefficiente 1,0)

La Formica APS, buono (coefficiente 0,6)

Le azioni di sviluppi proposte da Sitibò sono molteplici, dettagliate e diversificate. La Formica APS richiama le azioni già indicate nei precedenti punti, aggiungendo in modo sintetico una proposta riguardante il settore gastronomico.

CRITERIO E) - sottocriterio 7)

Sitibò Srls, eccellente (coefficiente 1,0)

La Formica APS, buono (coefficiente 0,6)

Il piano di promozione di Sitibò si presenta ben strutturato, fornendo elementi concreti di realizzazione e dimostrando una buona capacità strategica. La Formica APS propone un piano di promozione basico e meno strutturato.

Il Totale dei punteggi, per il criterio D "Conoscenza del territorio", risulta essere il seguente

Criterio D - MAX 3 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio CRITERIO D
Sitibò Srls	0,6	1,8
La Formica APS	1,0	3

Il Totale dei punteggi risulta essere il seguente, suddiviso per i sottocriteri che compongono il criterio E) "Progetto":

Criterio E.1 - MAX 8 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 1
Sitibò Srls	1,0	8

La Formica APS	1,0	8
----------------	-----	---

Criterio E.2 - MAX 5 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 2
Sitibò Srls	1,0	5
La Formica APS	0,6	3

Criterio E.3 - MAX 3 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 3
Sitibò Srls	1,00	3
La Formica APS	0,8	2,4

Criterio E.4 - MAX 3 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 4
Sitibò Srls	1,0	3
La Formica APS	1,0	3

Criterio E.5 - MAX 7 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 5
Sitibò Srls	1,0	7
La Formica APS	1,0	7

Criterio E.6 - MAX 7 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 6
Sitibò Srls	1,0	7
La Formica APS	0,6	4,2

Criterio E.7 - MAX 7 PUNTI

Operatore	Coefficiente	Punteggio SUB CRITERIO 7
Sitibò Srls	1,0	7
La Formica APS	0,6	4,2

Le risultanze per i Criteri discrezionali "D - Conoscenza del territorio" ed "E - Progetto" sono le seguenti:

	Criterio di valutazione	Punteggio massimo criterio	Punteggio Sitibò Srls	Punteggio La Formica
D	CONOSCENZA DEL TERRITORIO	Max punti 3	1,8	3
E.	PROGETTO	Max punti 40		
1	idea progettuale per il piano 1 da sviluppare nel progetto definitivo	8	8	8
2	servizi aggiuntivi da attivare	5	5	3
3	collaborazioni e convenzioni con soggetti terzi	3	3	2,4
4	coinvolgimento delle associazioni del territorio	3	3	3

5	tipo di utenti che si intende coinvolgere	7	7	7
6	azioni di sviluppo dell'attività	7	7	4,2
7	promozione	7	7	4,2
Totale			41,8	34,8

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica risulta pertanto il seguente:

Operatore	Punteggio totale offerta tecnica
Sitibò Srls	66,8
La Formica APS	55,8

La Commissione pertanto, esaurite alle ore 11:30 le operazioni di gara, stabilisce che il giorno lunedì 26 luglio 2021 alle ore 9:00, in seduta pubblica, saranno aperte le Buste C degli Operatori economici partecipanti alla gara, contenenti l'offerta economica.

La data della seduta di apertura delle offerte sarà comunicata alle imprese con apposita Pec mediante la piattaforma Start.

Del che è verbale.

Fatto letto, approvato e sottoscritto

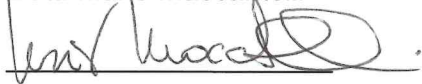
Il Presidente

Aw. Luca Trapani



Il Commissario

Dott. Mario Maccantelli



Il Commissario

Dott.ssa Viola Guasconi

