

**PROCEDURA NEGOZIATA
“RIQUALIFICAZIONE DELL’EX MERCATO DI GENOVA CORNIGLIANO”**

CIG 954460378F

***Verbale di gara
sedute riservate***

Nella seduta pubblica svoltasi nel giorno 17 febbraio 2023 presso la sede di Sviluppo Genova S.p.A. in Genova, via San Giorgio 1, la Commissione di Gara, nominata con provvedimento del 06/02/2023 a firma dell’Amministratore Unico di Sviluppo Genova S.p.A., responsabile della valutazione delle offerte tecniche ed economiche dei concorrenti partecipanti alla procedura aperta per l’aggiudicazione del contratto d’appalto avente ad oggetto l’esecuzione dei lavori e forniture necessari per la realizzazione dell’intervento denominato “*Riqualificazione dell’ex mercato di Genova Cornigliano*”, ha proceduto all’apertura dell’offerta tecnica presentata dal concorrente esaminando dal punto di vista estrinseco e formale la presenza di tutti i documenti richiesti dal Disciplinare di Gara.

Come riportato nel verbale della seduta pubblica del 17 febbraio 2023, all’esito di detta seduta è emerso che la documentazione presentata dal concorrente è risultata idonea dal punto di vista formale.

Al termine della predetta seduta pubblica, la Commissione ha proceduto a valutare nel merito l’offerta tecnica nel corso delle sedute riservate dei giorni 17/02/2023 e 23/02/2023.

Nelle proprie valutazioni e nella conseguente attribuzione dei punteggi, la Commissione si è attenuta alle previsioni sancite dal Bando e dal Disciplinare di Gara, che prevedono l’aggiudicazione dell’appalto mediante il criterio offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell’art. 95 comma 6 del D. Lgs n. 50/2016 effettuata con riferimento ai seguenti elementi e ai relativi punteggi massimi:

E – OFFERTA ECONOMICA (punteggio massimo 30/100)

T – OFFERTA TECNICA (punteggio massimo 70/100)

L’individuazione dell’offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata **secondo il metodo aggregativo-compensatore** in base alla formula ivi esplicitata, ovvero:

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

dove:

C(a) = indice di valutazione dell’offerta (a);

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio massimo relativo all’elemento (i);

$V(a)_i$ = coefficiente, variabile tra zero ed uno, della prestazione dell'offerta (a) rispetto all'elemento (i);

\sum_n = sommatoria.

I coefficienti $V(a)_i$ saranno determinati:

- a) **per l'elemento di valutazione di natura quantitativa E**, attraverso il metodo cosiddetto bilineare, in base alla seguente formula:

$$C_i \text{ (per } A_i \leq A_{\text{soglia}}) = X * A_i / A_{\text{soglia}}$$

$$C_i \text{ (per } A_i > A_{\text{soglia}}) = X + (1 - X) * [(A_i - A_{\text{soglia}}) / (A_{\text{max}} - A_{\text{soglia}})]$$

dove:

C_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

A_i = valore dell'offerta (ribasso) del concorrente i-esimo

A_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzo) dei concorrenti

$X = 0,85$ (parametro regolatore)

A_{max} = valore dell'offerta (ribasso) più conveniente

- b) **per ognuno degli elementi di valutazione di natura qualitativa T.1, T.2 e T.3**, attraverso l'attribuzione da parte dei commissari di coefficienti discrezionali, che avverrà nella seguente modalità:

- ogni commissario procederà ad attribuire, per ogni concorrente, un coefficiente, variabile fra zero e uno, secondo i criteri sotto riportati;
- al termine dell'attribuzione dei coefficienti da parte di ogni commissario, si procederà a calcolare, per ogni concorrente, la media dei coefficienti attribuitigli da parte dei commissari;
- si procederà quindi a riparametrare le medie dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari, attribuendo il coefficiente pari ad 1 (uno) all'offerta che avrà ottenuto la media più alta e assegnando alle altre offerte un coefficiente proporzionale linearmente decrescente.

Come previsto dal Disciplinare di Gara, la valutazione della qualità tecnica dell'offerta (punteggio massimo 70/100) è stata effettuata in base all'esame della seguente documentazione, contenuta



nella busta "Offerta tecnica" (con indicati i punteggi massimi attribuibili ad ogni elemento suddivisi nei relativi sub elementi):

T.1) Durabilità e qualità dell'opera (punteggio massimo 35/100):

La valutazione è avvenuta attribuendo discrezionalmente un punteggio, ai seguenti contenuti, sulla base degli aspetti prestazionali offerti e del loro approfondimento sotto il profilo tecnico:

1. miglioramento delle caratteristiche dei materiali e delle finiture in relazione agli interventi di restauro/manutenzione del manufatto originale, e in particolare della copertura;
2. miglioramento delle caratteristiche dei materiali e delle finiture in relazione agli interventi di nuova realizzazione delle fodere tecnologiche e di realizzazione del nuovo involucro;
3. miglioramento delle opere impiantistiche.

T.2) Riduzione dell'impatto ambientale dell'opera e del processo realizzativo (punteggio massimo 25/100):

La valutazione è avvenuta attribuendo discrezionalmente un punteggio ai seguenti contenuti, sulla base della loro efficacia in termini di minimizzazione dell'impatto dell'opera o del suo processo realizzativo:

1. minimizzazione degli impatti del cantiere nei confronti del contesto in cui si inserisce;
2. sostituzione dei prodotti previsti a progetto con altri aventi prestazioni ambientali migliorative o marchi di qualità ecologica;
3. accorgimenti, dotazioni di cantiere e processi per minimizzare l'impatto del cantiere sotto il profilo della qualità dell'aria (atmosfera e polveri);
4. accorgimenti, dotazioni di cantiere e processi per minimizzare l'impatto del cantiere sotto il profilo del contenimento del rumore.

T.3) Organizzazione del cantiere (punteggio massimo 10/100):

La valutazione avverrà attribuendo discrezionalmente un punteggio ai seguenti contenuti, sulla base della loro efficacia in termini di minimizzazione dell'impatto dell'opera o del suo processo realizzativo:

1. organizzazione dei mezzi e del personale dedicati al cantiere;
2. migliorie che ottimizzino montaggi e smontaggi di ponteggi e reti di sicurezza;
3. produzione di documentazione attestante le fasi di lavorazione.

Ai fini della valutazione dell'offerta tecnica, il concorrente viene individuato con la numerazione di seguito esplicitata:

Offerta	
1	Picalarga S.r.l.

All'esito dell'istruttoria condotta dalla Commissione nel corso delle sedute riservate, si riportano nel seguito del presente verbale le risultanze dell'esame dell'offerta presentata dal concorrente e i relativi punteggi attribuiti da ciascun commissario.



T.1) Durabilità e qualità dell'opera

In relazione all'elemento "T.1.1 – Miglioramento delle caratteristiche dei materiali e delle finiture in relazione agli interventi di restauro/manutenzione del manufatto originale, e in particolare della copertura", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. membrana impermeabile di spessore pari a 4,5 mm e con resistenza di flessibilità a freddo fino a -20C°, resistenza a trazione pari a N/50 mm 800/550 e resistenza a invecchiamento e sbalzi termici.

In relazione all'elemento "T.1.2 – Miglioramento delle caratteristiche dei materiali e delle finiture in relazione agli interventi di nuova realizzazione delle fodere tecnologiche e di realizzazione del nuovo involucro", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. sistema a cappotto per pareti esterne con lastre in polistirene espanso sinterizzato additivate con grafite, ricavate da blocco con conduttività termica 0,030 W/mK, densità 16/18 kg/mc e resistenza a trazione perpendicolare alle facce TR > 200 KPa;
2. sistema isolante a pavimento con un sistema termoisolante ed impermeabilizzante costituito da un elemento in polistirene espanso sinterizzato accoppiato all'estradosso ad una membrana impermeabilizzante bitume-polimero con conduttività termica 0,030 W/mK e densità 23/25 kg/mc;
3. pannello isolante termico ed acustico per rivestimento delle pareti perimetrali dell'arena centrale costituito da uno strato in lana di legno extrasottile di abete rosso mineralizzato legata con cemento bianco, da 25 mm accoppiato ad uno strato di lana di rocca da 50 mm, avente resistenza termica 1,65 mqK/W, assorbimento acustico 1,00, spessore totale 75 mm.

In relazione all'elemento "T.1.3 – Miglioramento delle opere impiantistiche", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. riduzione emissioni sonore della distribuzione dell'aria tramite installazione di canali di distribuzione dell'aria preisolati, composte con pannello sandwich costituito da un componente isolante in schiuma polyiso, espansa, senza l'impiego di CFC e HCFC, rivestito sulla faccia esterna con alluminio goffrato da 80 micron e sulla faccia interna con alluminio liscio antimicrobica da 80 micron;
2. riduzione dispersione termica della distribuzione dell'aria tramite l'utilizzo di canali con pannelli in poliuretano espanso che, offrendo una minor conducibilità termica, consentono un risparmio energetico;



3. installazione di unità interne a cassette a 4 vie per controsoffitto dotate del nuovo sistema "3D i-see" in grado di rilevare il numero delle persone presenti nell'ambiente da climatizzare e la loro esatta posizione all'interno della stanza. Dispone della funzione "direct/indirect" che consente di indirizzare o meno il flusso di aria verso le zone in cui viene rilevata la presenza delle persone;
4. installazione di cassette a doppio scarico in sostituzione di quelle con scarico singolo e l'utilizzo di miscelatori ad aria e acqua che permettono un risparmio dell'acqua.

All'esito della disamina i commissari attribuiscono i seguenti punteggi:

T.1	1	2	3	TOT	Coeffic
Emanuela Cella	5,00	25,00	25,00	55,00	0,55
	[0-15]	[0-40]	[0-45]		
Francesca Campaniolo	3,00	27,00	28,00	58,00	0,58
	[0-15]	[0-40]	[0-45]		
Mimoza Licaĵ	7,00	30,00	31,00	68,00	0,68
	[0-15]	[0-40]	[0-45]		
<i>coefficiente medio</i>					0,60

T.2) Riduzione dell'impatto ambientale dell'opera e del processo realizzativo

In relazione all'elemento "T.2.1 – Minimizzazione degli impatti del cantiere nei confronti del contesto in cui si inserisce", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. redazione di un piano dei trasporti e della logistica in concerto con la Polizia municipale locale di Genova per evitare interferenze con il traffico veicolare legato alla presenza dei residenti e alla limitata viabilità presente nella zona, e per ottimizzare i collegamenti per il cantiere limitando gli spostamenti dei mezzi in orari poco frequentati;
2. sviluppo del cantiere in due macro fasi, Opere esterne e di copertura e Opere interne. Gli interventi alle Opere esterne e di copertura saranno divisi in due parti, ciascuna riguardante circa la metà dell'edificio in modo da installare le opere previsionali non tutte contemporaneamente evitando di impattare sulla viabilità del quartiere e sulla riduzione dei posti auto. Inoltre in questa maniera si potrà eliminare l'area di cantiere esterna (Via Bertolotti) inserendo i mezzi, il locale mensa ed il locale spogliatoio all'interno della struttura esistente. Si propone di utilizzare l'area di cantiere prevista dal PSC di progetto (Lato Via Bertolotti) solamente in parte e di occupare 3 posti auto nella zona posteriore (Piazza Monteverdi) come area di stoccaggio, lasciando così più spazio per il mercato rionale.



3. predisposizione di aree all'interno dell'edificio riservate allo stoccaggio del materiale edile con aumento della capacità di riserva delle scorte e con la conseguente riduzione del rischio di interruzione delle lavorazioni a causa di mancanza del prodotto;
4. predisposizione di idonei recinzioni e sistemi di sorveglianza degli accessi e segnalazioni per minimizzare e controllare ogni interazione con l'esterno e per assicurare lo svolgimento dei lavori sicuro e razionale in ambiente urbano e di centro.

In relazione all'elemento "T.2.2 – Sostituzione dei prodotti previsti a progetto con altri aventi prestazioni ambientali migliorative o marchi di qualità ecologica", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. intonacatura/rasatura di murature interne ed esterne con bio-intonaco traspirante compost esclusivamente da materie prime naturali eco compatibili di elevate qualità;
2. piastrelle in ceramiche in gres porcellanato prodotte con pressatura a secco a partire da materie prime naturali quali argilla, feldspato, sabbia e caolino e caratterizzate da struttura molto compatta e prestazioni elevate;
3. tinta per interno con idropulitura lavabile ideale per finiture di pregio, resistenza al lavaggio, e bassa presa di sporco con elevati standard prestazionali e ridotto impatto ambientale durante l'intero ciclo di vita del prodotto;
4. pitturazione di manufatti di legno mediante vernici per legno dotati con certificazioni ECOLABEL.

In relazione all'elemento "T.2.3 – Accorgimenti, dotazioni di cantiere e processi per minimizzare l'impatto del cantiere sotto il profilo della qualità dell'aria (atmosfera e polveri)", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. utilizzo di macchine per l'edilizia a zero emissioni quali betoniera elettrica LW77M, cannone nebulizzatore per l'abbattimento polveri, centralina rilevamento polveri;
2. esecuzione di una campagna di monitoraggi ambientali prima di qualunque attività di rimozione, per valutare e determinare il livello di fondo che sarà confrontato con i risultati dei monitoraggi eseguiti durante le attività, in maniera tale da tenere sotto controllo la qualità dell'aria. I report dei dati con cadenza settimanale verranno messi a disposizione alla DL, RUP, CSE ai fini del rispetto del PSC;
3. schermatura verso esterno del ponteggio mediante una stuoia anti polvere in polietilene PE con notevole potere filtrante e riutilizzabile per evitare qualunque tipo di spolverio durante la discesa dei materiali;

- la copertura con uno strato impermeabilizzante delle aree di stoccaggio e deposito del materiale al fine di ridurre al minimo l'inquinamento ambientale.

In relazione all'elemento "T.2.4 – Accorgimenti, dotazioni di cantiere e processi per minimizzare l'impatto del cantiere sotto il profilo del contenimento del rumore", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

- utilizzo di macchinari e attrezzature per l'edilizia a zero emissioni del tipo elettrico a ridotta emissione sonora quali betoniera elettrica silenziata LW77 Db e convogliatore di detriti silenziato, utilizzo di recinzioni mobili fonoassorbenti con potere fono isolante pari e Rw 24 dB e centralina di rilevamento rumore;
- esecuzione di una campagna di monitoraggi ambientali prima di qualunque attività di rimozione e demolizione, per valutare e determinare il livello sonoro di fondo che sarà confrontato con i risultati dei monitoraggi eseguiti durante le attività, in maniera tale da tenere sotto controllo i valori di esposizione al rumore rispetto alla zonizzazione acustica in ottemperanza alla legge. I report dei dati con cadenza settimanale verranno messi a disposizione alla DL, RUP, CSE ai fini del rispetto del PSC;
- installazione di pannelli anti rumore modulari di rapida installazione e riutilizzabili con sistema di monitoraggio senza discontinuità. Tale barriera permetterà di contenere il rumore eventualmente generato dalle attività di cantiere.

All'esito della disamina i commissari attribuiscono i seguenti punteggi:

T.2	1	2	3	4	TOT	Coeffic
Emanuela Cella	15,00	26,00	9,00	6,00	56,00	0,56
	[0-20]	[0-40]	[0-20]	[0-20]		
Francesca Campaniolo	10,00	20,00	10,00	5,00	45,00	0,45
	[0-20]	[0-40]	[0-20]	[0-20]		
Mimoza Licaj	12,00	24,00	11,00	8,00	55,00	0,55
	[0-20]	[0-40]	[0-20]	[0-20]		
<i>coefficiente medio</i>						0,52

T.3) Organizzazione del cantiere

In relazione all'elemento "T.3.1 – Organizzazione dei mezzi e del personale dedicati al cantiere", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. ottimizzazione dell'organizzazione del cantiere mediante la predisposizione di un organigramma specifico con distinte figure responsabili per ogni lavorazione.

In relazione all'elemento "T.3.2 – Migliorie che ottimizzino montaggi e smontaggi di ponteggi e reti di sicurezza", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. montaggio del ponteggio perimetrale in due fasi cercando di ottimizzare i vari montaggi e smontaggi e ingombrare il meno possibile lo spazio adiacente l'edificio, redigendo di volta in volta un piano di montaggio, uso e smontaggio (PIMUS) dedicato, in funzione della parte di ponteggio da eseguire e della complessità del ponteggio stesso.

In relazione all'elemento "T.3.3 – Produzione di documentazione attestante le fasi di lavorazione", il concorrente ha fornito le seguenti proposte migliorative relativamente a:

1. predisposizione di un sistema di gestione che permetterà di effettuare un'accurata programmazione di tutte le lavorazioni, riducendo al minimo le interferenze dovute al sovrapporsi di più fasi operative e consentirà altresì di estrapolare dati quantitativi e qualificativi precisi ed affidabili che potranno essere aggiornati in tempo reale durante l'intero svolgimento del cantiere. Redazione di relazioni mensili sull'avanzamento dei lavori, stati di avanzamento, cronoprogramma aggiornati, report fotografici ed elaborati grafici esecutivi/costruttivi che verranno condivisi tramite un link collegato ad un drive, tra appaltatore e Direzione Lavori.

All'esito della disamina i commissari attribuiscono i seguenti punteggi:

T.3	1	2	3	TOT	Coeffic
Emanuela Cella	12,00	30,00	10,00	52,00	0,52
	[0-30]	[0-50]	[0-20]		
Francesca Campaniolo	15,00	28,00	7,00	50,00	0,50
	[0-30]	[0-50]	[0-20]		
Mimoza Licaj	11,00	32,00	11,00	54,00	0,54
	[0-30]	[0-50]	[0-20]		
<i>coefficiente medio</i>					0,52



Punteggio finale

OFFERTA NUMERO	1
Relazione T.1) Durabilità e qualità dell'opera	
<i>coefficiente medio</i>	0,60
<i>coefficiente riparametrato</i>	0,60
punteggio T.1	21,00
Relazione T.2) Riduzione dell'impatto ambientale dell'opera e del processo realizzativo	
<i>coefficiente medio</i>	0,52
<i>coefficiente riparametrato</i>	0,52
punteggio T.2	13,00
Relazione T.3) Organizzazione del cantiere	
<i>coefficiente medio</i>	0,52
<i>coefficiente riparametrato</i>	0,52
punteggio T.3	5,20
PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	39,20

Come specificato al punto "13 - Criteri e modalità di aggiudicazione" del Disciplinare di gara è esclusa la riparametrazione dei punteggi ottenuti.



All'esito della verifica dell'offerta tecnica presentata dal concorrente ammesso la Commissione perviene, pertanto, all'attribuzione del seguente punteggio complessivo riferito all'offerta così come numerate nel presente verbale:

	Offerta	Punteggio
1	Picalarga S.r.l.	39,20

Delle operazioni di gara svolte viene redatto il presente verbale che, previa lettura ed approvazione viene così sottoscritto.

ing. Emanuela Cella



arch. Francesca Campaniolo



ing. Mimoza Licaj



Genova, 23 febbraio 2023