



COMUNE DI OLIENA

Provincia di Nuoro



AREA TECNICA

VERBALE Seduta del 14.04.2025 – INSEDIAMENTO E ANALISI PROCEDIMENTO PER ESAME OFFERTA TECNICA

Affidamento del servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaitho nel comune di Oliena (NU) Cod. Cig: B549021B86.

L'anno duemila venticinque il giorno quattordici del mese di Aprile (14.04.2025), nella Sede del Comune di Oliena, alle ore 15:30.

Vista:

- La delibera della Giunta Comunale n° 108 del 16.12.2020 avente ad oggetto "*Valorizzazione e gestione del patrimonio ambientale e culturale di Oliena. Linee di indirizzo*", con la quale questa Amministrazione ha manifestato l'intento di individuare, lo studio di quegli elementi di analisi sulle tematiche inerenti la valorizzazione dell'intero patrimonio ambientale e culturale del territorio comunale le strategie di intervento efficaci da mettere in atto per poter programmare azioni e risorse dell'attività amministrativa;
- La Determinazione dell'Area Tecnica n° 849 del 21.12.2020 con la quale si è provveduto ad affidare alla soc. Rete Gaia srl, la redazione del "*Piano di valorizzazione delle terre civiche e del Piano di valorizzazione e gestione del patrimonio ambientale e culturale della Valle di Lanaitho e del territorio di Oliena*"
- La Delibera di Consiglio Comunale n° 04 del 25.03.2020, cui ha fatto seguito la Determinazione dell'Assessorato dell'Agricoltura e Riforma Agro-Pastorale della Regione Autonoma della Sardegna n° 702 del 22.09.2022 con il quale è stato definitivamente approvato il "*Piano di Valorizzazione e recupero delle terre civiche redatto ai sensi della L.R. 14.03.1994 n° 12*";
- La Deliberazione della Giunta Comunale n° 9 del 28.02.2023 con la quale è stato approvato il "*Piano di sviluppo sostenibile del Comune di Oliena*" redatto conformemente agli indirizzi di cui alla Deliberazione della G.C. n° 108 del 16.12.2020;
- La Deliberazione di G.C. n° 132 del 27.12.2023 avente ad oggetto "*Progetto di gestione delle strutture di Budorrai poste all'interno della Valle di Lanaitho nel Comune di Oliena*" con la quale è stata approvata la proposta operativa di gestione e indirizzi per l'affidamento della gestione dei servizi e il relativo progetto di gestione;
- La determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 1071 del 28.12.2023 con la quale si è proceduto a:
 - Assunzione decisione a contrarre per l'espletamento della gara di appalto per l'affidamento del servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaitho nel comune di Oliena (NU);
 - Approvare, secondo le disposizioni approvate nella delibera di Giunta Comunale n° 137 del 27.12.2023, il Capitolato speciale di appalto e relativi allegati, predisposto dall'Ufficio Tecnico - Ing. Ghisu Ivan Francesco - per l'affidamento del servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaitho nel comune di Oliena (NU);
- La determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 568 del 23.07.2024 con la quale si è proceduto a revocare la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 1071 del 28.12.2023;
- La Deliberazione di G.C. n° 71 del 26.07.2024 avente ad oggetto "*Affidamento del servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaitho nel comune di Oliena (NU). Approvazione proposta nuova operativa di gestione nuovi indirizzi per l'affidamento della gestione dei servizi*";
- La determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 591 del 31.07.2024 avente ad oggetto "*Servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaitho nel comune di Oliena (NU). Approvazione Capitolato Speciale di Appalto*";

Preso atto che:

- Con determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 592 del 31.07.2024 è stata assunta la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. n° 36/2023;
- In data 31.07.2024 è stata pubblicata la gara di appalto con scadenza per la presentazione delle offerte in data 07.10.2024 alle ore 14:00;
- La predetta gara di appalto è stata dichiarata deserta per assenza di operatori economici partecipanti;

- Con la delibera di G.C. n° 148 del 24.12.2024 è stato deliberato quanto segue:
 - E' stato dato mandato e contestualmente autorizzato il Responsabile dell'Area Tecnica all'adozione di tutti conseguenti e necessari a dare attuazione alla predetta deliberazione;
 - E' stato dato atto che la rettifica del Capitolato Speciale di Appalto è da concordarsi con i rappresentanti della Giunta Comunale autorizzando sin da ora l'assunzione dell'atto di approvazione che resta di competenza del Responsabile dell'Area Tecnica;

Premesso che

- Con la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 11 del 21.01.2025 è stato:
 - Aggiornato il progetto di gestione delle strutture di Budorrai poste all'interno della Valle di Lanaithe nel Comune di Oliena approvato con delibera di G.C. n° 71 del 26.07.2024;
 - Approvato il Capitolato Speciale di Appalto rettificato, precedentemente approvato con la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 591 del 31.07.2024;
 - Approvato il bando di gara e suoi allegati;
 - Assunta la decisione a contrarre ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 36/2023;
- Con il bando di gara prot. n° 928 del 21.01.2025 è stata bandita la gara di appalto per "Affidamento del servizio di gestione del sito di Budorrai all'interno della valle di Lanaithe nel comune di Oliena (NU) Cod. Cig: B549021B86" ai sensi dell'art. 71 del D.Lgs. n° 36/2023;
- La scadenza per la presentazione delle offerte è stata fissata alle ore 14:00 del 26.02.2025;
- Per l'espletamento della presente procedura l'Ufficio si è avvalso della piattaforma certificata "SardegnaCAT";
- Con la nota prot. n° 4635 del 27.02.2025 è stato dato avviso per la 1° seduta di gara fissata alle ore 12:00 del 03.03.2025;
- In data 03.03.2025 si è proceduto alla prequalifica e all'esame della busta di qualifica come si evince dal verbale in stessa data;
- Dall'esame della documentazione di qualifica è emerso che la stessa presentata dall'operatore economico:

n°	Rif.	Data	Operatore economico
1	1230899	26.02.2025	Berbeghe s.r.l.

è risultata carente per la seguente motivazione:

- Assenza dichiarazione di cui agli artt. agli artt. 94,95, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/202380 del Sig. Giovanni Antonio Fele;
- Assenza dichiarazione di cui agli artt. agli artt. 94,95, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/202380 del Legale Rappresentante ed eventuale socio della Ditta EOS P s.r.l.;
- Non si evince dalla documentazione presentata il possesso del requisito di cui all'art. 14.1.2 del Bando di Gara inerente l'idoneità professionale (Cod. Ateco 79.90.19);

e pertanto è stato attivato il soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 D.Lgs. n° 36/2023 ed è stato assegnato il termine perentorio di gg. 5 per la trasmissione della documentazione richiesta.

In data 06.03.2025 a seguito dell'attivazione del soccorso istruttorio la documentazione è stata integrata sul portale "Sardegna Cat" con la trasmissione di:

- Dichiarazione di cui agli artt. agli artt. 94,95, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/202380 del Sig. Giovanni Antonio Fele;
- Dichiarazione di cui agli artt. agli artt. 94,95, 97 e 98 del D.Lgs. n. 36/202380 del Legale Rappresentante della Ditta EOS P s.r.l.;
- Documentazione attestante il possesso del requisito di cui all'art. 14.1.2 del Bando di Gara inerente l'idoneità professionale (Cod. Ateco 79.90.19);

Verificato quanto sopra il R.U.P. procede alla verifica della documentazione la quale, dopo attenta analisi, è **RITENUTA CONFORME** e pertanto **AMMETTE** alla successiva seduta di gara l'operatore economico:

n°	Rif.	Data	Operatore economico	Operatore Economico Ausiliario	Requisito
1	1230899	26.02.2025	Berbeghe s.r.l.	Solam di Alberto Fele & c. s.n.c	Fatturato art. 14.1.2 bando di gara

Le risultanze delle operazioni anzidette sono riportate nei verbali delle sedute del 03.03.2025 e 18.03.2025.

Con la determinazione del Responsabile dell'Area Tecnica n° 310 del 10.04.2025 è stata nominata la Commissione Giudicatrice composta da:

- Ing. Ivan F. Ghisu, Resp. Area Tecnica del Comune di Oliena in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Natalina Catte, Resp. Area Servizi alla persona del Comune di Oliena in qualità di Commissario;

- Dott.ssa Rosanna Lai, Resp. Area Economico-Finanziaria del Comune di Oliena in qualità di Commissario;
- Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte dal Geom. Tedde Giovanni - dipendente a tempo indeterminato del Comune di Oliena, in sua assenza le sedute saranno verbalizzate da un membro della commissione;

TUTTO CIO' PREMESSO

Oggi alle ore 15:30 si è insediata la Commissione Giudicatrice, in seduta riservata, composta da:

- Ing. Ivan F. Ghisu, Resp. Area Tecnica del Comune di Oliena in qualità di Presidente;
- Dott.ssa Natalina Catte, Resp. Area Servizi alla persona del Comune di Oliena in qualità di Commissario;
- Dott.ssa Rosanna Lai, Resp. Area Economico-Finanziaria del Comune di Oliena in qualità di Commissario;
- Le funzioni di segretario verbalizzante saranno svolte dal Geom. Tedde Giovanni - dipendente a tempo indeterminato del Comune di Oliena, in sua assenza le sedute saranno verbalizzate da un membro della commissione;

Il R.U.P. ha provveduto all'esame formale della Busta Tecnica contenente la documentazione di cui all'art. 34 del bando di gara, ritenuta conforme.

Il Presidente richiama la sintesi dell'art. 36 del bando di gara:

Le proposte presentate saranno esaminate da una apposita Commissione composta da massimo cinque membri e nominata dal RUP dopo la data di presentazione delle proposte e previa verifica dell'assenza di conflitti di interesse. La commissione procederà alla valutazione delle offerte sulla base dei seguenti criteri e relativi fattori ponderali:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO
A) Proposta tecnica	Max 80 punti
C) Proposta economica	Max 20 punti
TOTALE	100

Criteri di valutazione della proposta tecnica – (PT max 80 punti)

N°	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	SUB	SUB-CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	MODALITÀ DI VALUTAZIONE
1	A1 - Progetto tecnico di gestione	15	A1.1	Progetto tecnico di gestione	15	Il punteggio verrà assegnato in relazione alla proposta di un Progetto tecnico di gestione secondo quanto previsto all'interno dell'art. 5 del CSA con particolare attenzione alla proposta del Programma delle attività, alle interazioni tra territorio e centro abitato, alle iniziative volte alla promozione dei beni e al marketing territoriale.
2	A2 - Organizzazione e dei servizi offerti al visitatore	24	A2.1	Servizio Somministrazione alimenti e bevande	10	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte in merito al servizio di somministrazione di alimenti e bevande, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: integrazione dell'offerta, qualità del servizio, proposta economica al fruitore e modalità di rendicontazione.
			A2.2	Servizio di Infopoint e Bookshop	5	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: integrazione dell'offerta, vendita di prodotti del territorio e modalità di rendicontazione del servizio.
			A2.3	Servizio di assistenza al visitatore	6	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di: modalità di assistenza alla visita. Sarà valutata anche la proposta di connessione con agli altri attrattori presenti nella Valle di Lanaithe e delle relative modalità di rendicontazione dei servizi.

			A2.4	Gestione dell'Area di Sosta	3	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate in termini di integrazione dell'offerta, alle tariffe proposte e della rendicontazione del servizio.
3	A3 - Organizzazione e del servizio di Gestione dei siti oggetto di affidamento	13	A3.1	Servizi di Custodia	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate per ciascuno dei siti oggetto di affidamento.
			A3.2	Servizio di Apertura/chiusura delle strutture	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, si terrà conto, in particolare del monte ore offerto stagionalmente per l'esecuzione del servizio.
			A3.3	Servizio di pulizia di locali, pertinenze e servizi	2	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, agli orari di esecuzione del servizio, alle soluzioni adottate. Sarà oggetto di particolare valutazione la predisposizione di un cronoprogramma di interventi di pulizia e della gestione dei rifiuti.
			A3.4	Gestione e manutenzione degli spazi esterni/pertinenze e dei manufatti	7	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità operative proposte, alle soluzioni migliorative rispetto a quelle poste a base di gara, alle soluzioni adottate nelle modalità di gestione e servizi migliorativi offerti in merito alla gestione delle Aree nn. 1 e 2 e dei beni lì collocati. Sarà oggetto di particolare valutazione la predisposizione di un Piano degli interventi di manutenzione ordinaria delle strutture, delle pertinenze esterne, delle recinzioni in pietra e delle aree verdi.
4	A4 - Organizzazione e interna del sistema di Gestione	13	A4.1	Modello organizzativo e dotazione organica del gestore	5	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento al modello organizzativo proposto, all'organigramma del soggetto gestore, delle professionalità dei soggetti coinvolti e della sua adeguatezza rispetto al complesso dei servizi offerti.
			A4.2	Relazione Periodica di Resoconto	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento al sistema di controlli di qualità ed efficienza che la Ditta porrà in essere per monitorare e verificare l'attività del proprio personale e lo stato di attuazione del progetto proposto. Particolare attenzione sarà riposta sul sistema di rendicontazione e resoconto delle attività svolte.
			A4.3	Sistema di interconnessione	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle interazioni con gli altri operatori turistici, culturali e produttivi presenti nel territorio, finalizzato all'erogazione di un "servizio turistico integrato"
5	A5 - Servizi migliorativi inerenti la valorizzazione dei beni oggetto di affidamento	15	A5.1	Servizi offerti atti a migliorare la fruibilità del sito dato in concessione	3	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento alle modalità di fruizione delle aree e dei beni da parte di anziani, persone diversamente abili e bambini.
			A5.2	Innovazione dei servizi	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'utilizzo di sistemi innovativi, digitali e multimediali per lo svolgimento dei servizi posti a base di gara.
			A5.3	Offerta di servizi integrativi	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'offerta di servizi integrativi a quelli individuati all'interno del CSA.
			A5.4	Offerta di Piano di Marketing territoriale	4	Il punteggio verrà assegnato con particolare riferimento all'azioni di valorizzazione del territorio

Per quanto riguarda gli elementi di valutazione di natura qualitativa ossia:

1- Proposta tecnica per tutti i suoi sub criteri,

Saranno misurati secondo i giudizi riportati nella seguente tabella:

Giudizio	Coefficiente	Criterio di giudizio della proposta/del miglioramento
OTTIMO	1,0	Voce esaminata in modo completo ed esaustivo all'interno della proposta e contenente aspetti che per: varietà, qualità, quantità e personalizzazione rispetto al territorio risultano ottimali. Si esclude la possibilità di soluzioni migliori.
BUONO	0,75	Voce esaminata in modo completo all'interno della proposta e contenente alcuni aspetti qualitativi e quantitativi anche superiori rispetto alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore.
SUFFICIENTE	0,50	Voce sufficientemente esaminata all'interno della proposta.
LIMITATA	0,25	Voce esaminata all'interno della proposta in modo superficiale e generico (non calata sulla realtà oggetto di studio) e non pienamente conforme alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore.
NULLO	0,0	Voce non contenuta all'interno della proposta, o fortemente incompleta, confusa e generica, non conforme alle richieste contenute nelle indicazioni per il promotore.

E' data la facoltà alla Commissione Giudicatrice predeterminare dei coefficienti intermedi.

In particolare, il punteggio del Concorrente n-esimo per ciascuno dei sub criteri verrà determinato come di seguito:

1. attribuzione discrezionale da parte di ciascun commissario di un coefficiente, compreso tra 0 e 1 (come da tabella sopra riportata);
2. applicazione della seguente formula:

$$T_i = \sum_n [A_i * V(a)_i]$$

dove:

- T_i = punteggio dell'offerta tecnica dell'offerente i-esimo;
- n = numero totale dei requisiti;
- A_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- $V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
- \sum_n = sommatoria. per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa, il $V(a)_i$ verrà calcolato quale media dei coefficienti attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari, mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del giudizio variabile tra 0 e 1, per ogni criterio e/o sub-criterio, graduato sulla seguente scala:

Criteri di valutazione della proposta economica – (PT max 20 punti) suddivisi come segue:

- **Criterio 1) - Punti 5 – offerta in aumento sul canone posto a base d'asta € 9.000,00/mensili;**
- **Criterio 2) Punti 15 – percentuale in aumento sulla base di gara pari al minimo richiesto pari al 15,00%;**

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un coefficiente, variabile da zero ad uno, calcolato tramite la seguente formula:

Criterio 1

$$V_i = (A_i / A_{max})^{0,5}$$

Dove:

V_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

A_i = Incremento percentuale del concorrente i-esimo

A_{max} = Incremento percentuale più conveniente

Il punteggio dell'offerta economica per l'offerente i-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_i = V_i \times 5$$

Criterio 2

$$V_i = (A_i / A_{max})^{0,5}$$

Dove:

V_i = coefficiente attribuito al concorrente i-esimo

A_i = Incremento percentuale del concorrente i-esimo

A_{max} = Incremento percentuale più conveniente

Il punteggio dell'offerta economica per l'offerente i-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_i = V_i \times 15$$

La commissione procede, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi complessivi per ogni singolo offerente, quale sommatoria del punteggio relativo agli elementi qualitativi (offerta tecnica) quello relativo agli elementi quantitativi (offerta economica), criterio secondo il metodo *aggregativo compensatore*.

Il punteggio per il concorrente i-esimo è dato pertanto dalla seguente formula:

$$P_{tot}(i) = T_i + P_i$$

In esito alla attribuzione dei punteggi complessivi per tutti gli offerenti, se necessario, si provvederà ad effettuare la I e la II riparametrazione, con le modalità appresso indicate. In tale ipotesi, la Commissione redige la graduatoria finale tenendo conto dei punteggi riparametrati:

I° riparametrazione: Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel singolo criterio nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio più alto per il criterio il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

II° riparametrazione: Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nel punteggio per l'offerta tecnica complessiva nessun concorrente ottiene il punteggio massimo, tale punteggio viene nuovamente riparametrato attribuendo all'offerta del concorrente che ha ottenuto il punteggio complessivo più alto per l'offerta tecnica il punteggio massimo previsto e alle offerte degli altri concorrenti un punteggio proporzionale decrescente.

Clausola di sbarramento:

La stazione appaltante non procederà all'aggiudicazione qualora nessuna delle offerte risulti congrua rispetto ai contenuti tecnico-qualitativi richiesti.

Il limite minimo di congruità è stabilito in almeno **45 punti complessivi su 80 disponibili, attribuiti prima delle operazioni di riparametrazione.**

Al di sotto del punteggio di **45 punti** l'operazione economica sarà escluso dal procedimento di gara e non si procederà all'apertura dell'offerta economica.

Si procederà all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida.

In caso di offerte uguali si aggiudicherà l'appalto al concorrente che avrà ottenuto il punteggio più alto relativamente all'offerta tecnica, in caso di ulteriore parità si procederà al sorteggio che verrà effettuato al termine delle operazioni previste nella seduta della commissione aggiudicatrice in cui si procederà all'apertura dell'offerte economiche.

Il Presidente da atto che non si procederà alla riparametrazione del punteggio in quanto si è in presenza di una sola offerta valida.

Il Presidente informa che si procederà, in continuità della presente seduta, all'esame dell'offerta tecnica con l'attribuzione dei punteggi in conformità all'art. 36 del bando di gara.

Il Presidente alle ore 17:36 sospende la seduta.

Del che viene redatto il presente verbale steso e sottoscritto nei modi di legge.

Si informa altresì, che tutti gli atti sono depositati in formato elettronico c/so l'Ufficio Tecnico.

L'accesso agli atti è normato dall'art. 35 del D.Lgs. n° 36/2023.

Trova applicazione, per la proposizione di ricorso alla presente procedura, l'art. 36 del D.Lgs. n° 36/2023.

Per qualsiasi comunicazione inerente l'oggetto contattare il Responsabile del Procedimento Ing. Ghisu Ivan Francesco – tel. 0784280221 – e_mail ghisu.ivan@comune.oliena.nu.it - p.e.c. protocollo@pec.comune.oliena.nu.it e/o il Geom. Tedde Giovanni – tel. 0784/28013 – e-mail tedde.giovanni@comune.oliena.nu.it – p.e.c. ufficiorup@pec.comune.oliena.nu.it.

Oliena lì 14.04.2025

Il Segretario Verbalizzante

Geom. Tedde Giovanni

firmato digitalmente

Il Presidente

Ing. Ghisu Ivan Francesco

firmato digitalmente

Il presente verbale di gara è composto da n° 6 pagine progressivamente numerate da 1 a 6