

PROCEDURA AD EVIDENZA PUBBLICA CONCERNENTE L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA DI UN’AREA DI MQ. 1.118 CA COMPRESA TRA LA RADICE DEL MOLO SANITÀ E LA CALATA VIA ROMA DEL PORTO DI CAGLIARI AL FINE DELL’INSTALLAZIONE TEMPORANEA E GESTIONE DI UN’ATTRAZIONE DELLO SPETTACOLO VIAGGIANTE DENOMINATA “RUOTA PANORAMICA”

VERBALE N. 2 - ESAME DELLE OFFERTE TECNICHE

L'anno duemilaventini, il giorno 16 del mese di luglio, alle ore 12.00, presso la sede dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, sita nel Molo Dogana snc, si è riunita, in seduta riservata, la Commissione ex art. 18 del Regolamento d’uso delle aree demaniali marittime ricadenti nella circoscrizione dell’Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, nominata con Decreto Presidenziale n. 269 del 14.07.2020 così composta:

- Ing. Alessandra Salvato – Presidente;
- Dott.ssa Antonella Pillitu – Componente
- Avv. Valeria Mangiarotti – Componente;
- Sig. Carlo Costa - Segretario verbalizzante,

al fine di procedere all’apertura delle offerte tecniche concernenti la gara in oggetto.

PREMESSO CHE

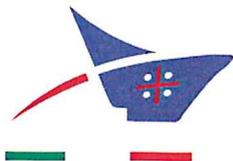
— in data 15.07.2020 si è svolta la 1^a seduta di gara, in occasione della quale è stata verificata, tra l’altro, la presenza della seguente documentazione nelle Buste B presentate in sede di offerta, come previsto nell’Avviso pubblico:

1. modello di domanda D1 prodotto mediante il Sistema Informativo del Demanio marittimo (S.I.D.);
2. relazione tecnico-descrittiva, corredata dagli elaborati grafici, indicante le caratteristiche tecniche dell’impianto;
3. programma di organizzazione dell’attività, a firma del legale rappresentante;

— in tale sede, è stata verificata la completezza della documentazione presentata dai concorrenti, fissando al 16.07.2020 la seconda riunione della Commissione per l’esame, in seduta riservata, delle offerte tecniche;

TUTTO CIO' PREMESSO

In data 16.07.2020, la Commissione procede, in seduta riservata, all’esame della documentazione di



cui alle Buste B, contenenti l'offerta tecnica.

I componenti della Commissione dichiarano che non sussistono cause di incompatibilità e di astensione di cui ai commi 5,6 dell'art. 77 del DLgs n. 50/2016 per la partecipazione alla gara.

La Commissione procede, preliminarmente, alla lettura dell'avviso pubblico che prevede l'aggiudicazione della suindicata concessione demaniale marittima mediante il sistema dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo i seguenti criteri e pesi, per un totale di 70 punti, da sommarsi ai 30 punti previsti per l'offerta economica:

— Altezza massima dell'attrazione	punti 40
— Caratteristiche tecniche dell'attrazione (spazi utilizzabili dall'utenza)	punti 15
— Organizzazione dell'attività	punti 15

In riferimento ai criteri motivazionali posti a base del punteggio, è stato specificato, nell'Avviso, quanto segue:

- **Altezza massima dell'attrazione:** a tal fine verrà valutata positivamente la maggiore dimensione dell'impianto, in quanto offre una migliore veduta della città e del porto;
- **Caratteristiche tecniche dell'attrazione:** a tal fine verranno valutati positivamente tutti gli elementi che forniscono un maggiore *comfort* all'utenza, anche in relazione all'utilizzo da parte di soggetti diversamente abili (numero cabine, numero massimo di ospiti accoglibili, cabine aperte o chiuse, chiuse con aria condizionata, munite di guida multilingue, filodiffusione, eventuali limiti di accesso, agibilità per i soggetti diversamente abili, etc.);
- **Organizzazione dell'attività:** a tal fine verranno valutati positivamente i fattori che incidono sulla migliore qualità del servizio e sul maggior riscontro in termini di pubblicità della città e del porto (piano degli orari, piano tariffario, organizzazione del personale, ricevimento degli utenti, eventuale programma degli intrattenimenti, forme di promozione della città e del porto etc).

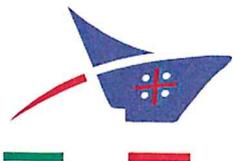
Nell'Avviso è previsto che l'individuazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa venga effettuata sommando i punteggi ottenuti per ogni elemento dal singolo concorrente.

Sarà ritenuta economicamente più vantaggiosa l'offerta che avrà ottenuto il punteggio totale più alto determinato dalla Commissione con la seguente formula:

$$C(a) = \sum_{i=1}^n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

- C(a) è l'indice di valutazione dell'offerta (a);



- n è il numero totale dei requisiti;
- W_i è il peso o punteggio attribuito al requisito (i);
- $V(a)_i$ è il coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;
- $\sum n$ è il simbolo di Sommatoria.

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

a) per quanto riguarda gli elementi tecnici di natura qualitativa attraverso la media dei coefficienti, variabili tra zero ed uno, attribuiti dai singoli commissari mediante il "confronto a coppie" con impiego della tabella triangolare, ove con le lettere A, B, C, D, E, F, ... N sono rappresentate le offerte, elemento per elemento, di ogni concorrente. La tabella contiene tante caselle quante sono le possibili combinazioni tra tutte le offerte prese a due a due.

Ogni commissario valuta quale dei due elementi che formano ciascuna coppia sia da preferire. Inoltre, tenendo conto che la preferenza tra un elemento e l'altro può essere più o meno forte, attribuisce un punteggio che varia da 1 (parità), a 2 (preferenza minima), a 3 (preferenza piccola), a 4 (preferenza media), a 5 (preferenza grande), a 6 (preferenza massima). In caso di incertezza di valutazione sono attribuiti punteggi intermedi.

In ciascuna casella viene collocata la lettera corrispondente all'elemento che è stato preferito con il relativo grado di preferenza, ed in caso di parità, vengono collocate nella casella le lettere dei due elementi in confronto, assegnando un punto ad entrambe.

Una volta terminato il confronto delle coppie, si sommano i punti attribuiti ad ogni offerta da parte di tutti i commissari. Tali somme provvisorie vengono trasformate in coefficienti definitivi, riportando ad uno la somma più alta e proporzionando a tale somma massima le somme provvisorie prima calcolate.

B C D E F ... N

A +-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----

+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----+-----

Preferenza massima = 6 B+-----+-----+-----+-----+-----+-----

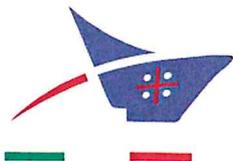
Preferenza grande = 5 C+-----+-----+-----+-----+-----

Preferenza media = 4 D+-----+-----+-----+-----

Preferenza piccola = 3 E+-----+-----+-----

Preferenza minima = 2 ...+-----+----- Parità = 1 N-I+-----

Il metodo del confronto a coppia dovrà essere applicato a ciascuno dei sottopesi indicati ai precedenti punti.



b) per quanto riguarda gli elementi tecnici di natura quantitativa, il punteggio verrà attribuito attraverso la seguente formula:

$$H = (H_i / H_{max}) \times 40$$

dove:

- H è il punteggio conseguito dal concorrente i-esimo;
- H_i è l'altezza indicata nell'offerta tecnica del concorrente i-esimo;
- H_{max} è l'altezza massima indicata in sede di gara dai concorrenti.

A parità di valutazione complessiva, la posizione in graduatoria sarà stabilita mediante sorteggio. Non saranno ammesse le proposte che otterranno un punteggio inferiore a 50.

La Commissione assegna, quindi, a ciascun partecipante, seguendo l'ordine di arrivo delle offerte le seguenti lettere:

A: CITY EYE S.R.L.

B: EMME.CI.ESSE. S.A.S.

C: DITTA ROBERTO LUPETTI

La Commissione procede, quindi, all'analisi comparativa delle offerte per quanto concerne il criterio **Altezza massima dell'attrazione**, assegnando i relativi punteggi secondo la formula sopra riportata per gli elementi di natura quantitativa.

Concorrente	Altezza massima dell'attrazione (mt dal piano di campagna)	Punteggio
A	45	40,00
B	30	26,67
C	22	19,56

La Commissione procede all'analisi comparativa delle offerte per quanto il criterio **Caratteristiche tecniche**, assegnando il relativi punteggi.

Ultimata la fase del confronto a coppie la Commissione procede alla sommatoria dei punteggi assegnati dai singoli commissari sulle relative schede e alla loro conversione secondo le indicazioni del disciplinare di gara.

Concorrente	Ing. Salvato	Avv. Mangiarotti	Dott.ssa Pillitu	Somma punteggi commissari	Punteggio convertito	Punteggio definitivo
A	11	11	11	33	1	15
B	4	4	4	12	0,36	5,4
C	0	0	0	0	0	0



Per il suddetto criterio la Commissione ha premiato, in ossequio alle motivazioni poste nel bando, i concorrenti che hanno offerto migliori condizioni di *comfort* per l'utenza, con particolare riguardo, oltre che al numero di cabine ed al numero massimo di ospiti accoglibili, alle caratteristiche delle cabine ed alle condizioni di accesso ed agibilità per i soggetti diversamente abili.

In particolare, si è ritenuto di attribuire la massima preferenza al concorrente A rispetto ai concorrenti B e C, in quanto il primo ha proposto una struttura avente sia il più alto numero di cabine e la possibilità di accogliere un maggior numero di ospiti, nonché una notevole qualità delle cabine (chiuse, termocondizionate, con filodiffusione multilingue), un percorso particolarmente agevole per l'accesso delle persone disabili all'interno della cabine, la presenza di servizi igienici nell'area adiacente nonché un servizio antincendio costantemente presente.

La Commissione procede all'analisi comparativa delle offerte per quanto il criterio **Organizzazione dell'attività**, assegnando i relativi punteggi.

Ultimata la fase del confronto a coppie la Commissione procede alla somma dei punteggi assegnati dai singoli commissari sulle relative schede e alla loro conversione come da disciplinare di gara.

Concorrente	Ing. Salvato	Avv. Mangiarotti	Dott.ssa Pillitu	Somma punteggi commissari	Punteggio convertito	Punteggio definitivo
A	6	6	6	18	1	15
B	4	3	2	9	0,5	7,5
C	0	0	0	0	0	0

La Commissione rileva che l'offerta A garantisce un'organizzazione del personale che prevede una squadra antincendio, la presenza di personale idoneamente formato per gestire senza alcun tipo di problema sia il funzionamento della ruota che il ricevimento degli utenti, un sistema di vie d'uscita costantemente tenuti sgombre da qualsiasi materiale, un controllo costante delle funzionalità del sistema di vie d'uscita e di funzionalità dell'attrazione, organizzazione di eventi sociali, pacchetti vantaggiosi per famiglie, utilizzo gratuito per i diversamente abili ed eventi per pubblicizzare la città di Cagliari e le Amministrazioni coinvolte.

Le offerte B e C, pur presentando (in particolare l'offerta B) un variegato ventaglio di proposte per la clientela, non hanno fornito alcuna indicazione in merito all'organizzazione del personale, al ricevimento degli utenti o ad eventuali proposte di promozione della città e del porto.



Per il suddetto criterio la Commissione ha ritenuto, in ossequio alle motivazioni poste a base della scelta dello stesso, di dover premiare i concorrenti che hanno offerto, oltre che un piano degli orari collegato necessariamente ai vincoli imposti dall'Amministrazione Comunale ed un piano tariffario direttamente connesso alla qualità dell'impianto installato, anche ad una migliore organizzazione del personale, degli eventi previsti, dei servizi offerti, delle promozioni, che hanno visto prevalere l'offerta A rispetto alle altre.

La Commissione procede, quindi, a redigere la seguente tabella riassuntiva:

Concorrente	CRITERIO altezza massima	CRITERIO caratteristiche tecniche	CRITERIO organizzazione dell'attività	SOMMA
A	40	15	15	70
B	26,67	5,4	7,5	39,57
C	19,56	0	0	19,56

Ultimata l'attribuzione dei punteggi, il Presidente chiude la seduta alle 14.00 ed aggiorna la medesima alle ore 11,00 del 17.07.2020, in seduta pubblica, per la comunicazione dei punteggi attribuiti alle offerte tecniche e per l'apertura delle offerte economiche, come da comunicazione ai concorrenti prott. 13989, 13991 e 13994 del 16.07.2020.

Il Presente verbale consta di n. 6 fogli.

Letto, confermato, sottoscritto:

Ing. Alessandra Salvato – Presidente

Dott.ssa Antonella Pillitu – Componente

Avv. Valeria Mangiarotti – Componente

Sig. Carlo Costa - Segretario verbalizzante