

**VERBALE RELATIVO ALL'ESAME DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE DELLA GARA PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEL MOLO SANITÀ, CON REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA E RINNOVO DELLE STRUTTURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO TRA IL MOLO SANITÀ E IL MOLO SANT'AGOSTINO DEL PORTO DI CAGLIARI, NONCHÉ PER LA GESTIONE, IN REGIME DI CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA EX ART.36 DEL C.N., DELL'OPERA REALIZZATA - CUP: B21B21002170005 - CIG: 9350000815**

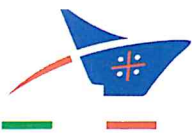
L'anno duemilaventidue, il giorno 7 del mese di Dicembre, alle ore 11:15, si è riunita la Commissione nominata con Decreto n. 403 del 14.11.2022 per l'esame delle offerte tecniche ed economiche della gara per la predisposizione della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione dei lavori di riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari, nonché per la gestione, in regime di concessione demaniale marittima ex art.36 del C.N., dell'opera realizzata.

La Commissione è così composta:

Avv. Natale Ditel	Presidente
Ing. Alessandro Meloni	Componente
Ing. Alessandra Mannai	Componente
Dott.ssa Antonella Pillitu	Segretaria verbalizzante

**PREMESSO CHE**

- con Decreto n. 389 del 09.12.2021 è stato approvato il progetto di fattibilità, presentato mediante proposta di finanza di progetto, ai sensi dell'art.183 comma 15 del D.Lgs 50/2016, dal promotore costituenda ATI Marina di Portorotondo S.r.l. nel ruolo di mandataria e Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Sequi, Arch. Gottardo Viridis, Arch. Massimo Faiferri e Ing. Giorgio Guagliumi nel ruolo di mandanti, dei lavori di riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino;
- con Decreto n. 260 del 03.08.2022 è stata indetta mediante procedura aperta ex artt.59 e 60 del D.Lgs 50/2016, la gara per la predisposizione della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione



- dei lavori di riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari, nonché per la gestione, in regime di concessione demaniale marittima ex art.36 del C.N., dell'opera realizzata, ponendo a base di gara la proposta presentata dal succitato promotore, da aggiudicarsi in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016;
- con nota prot. n. 18227 del 22.07.2022 la costituenda ATI sopracitata ha comunicato che l'Ing. Giorgio Gagliumi, a seguito della cancellazione dello stesso dall'albo degli ingegneri, non fa più parte dell'ATI;
  - il Bando di gara è stato inviato per la pubblicazione sulla GUUE il 03.08.2022 e pubblicato sulla GURI n. 92 dell'08.08.2022, nonché sul profilo della Stazione Appaltante al seguente indirizzo: [http://www.adspmaredisardegna.it.](http://www.adspmaredisardegna.it;);
  - l'estratto del bando di gara è stato pubblicato su due quotidiani nazionali (Il Sole 24 Ore e Corriere della Sera) e su due quotidiani locali (La Nuova Sardegna e L'Unione Sarda) in data 13.08.2022;
  - il succitato bando ha fissato per il giorno 19.10.2022 alle ore 12:00 la scadenza per la presentazione delle offerte e alle ore 15:00 del medesimo giorno la seduta pubblica per l'apertura delle "buste amministrative".
  - entro il succitato termine è pervenuta, nella piattaforma web dell'ente, una unica offerta;
  - nelle sedute del 19, 21 e 24 ottobre 2022, come da relativi verbali, il RUP ha proceduto alla disamina della documentazione amministrativa pervenuta dall'unico concorrente, il promotore:
    - costituenda ATI Marina di Portorotondo S.r.l. nel ruolo di mandataria e Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Sequi, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Srl e COSIN Srl.

### **TUTTO CIÒ PREMESSO**

I componenti della Commissione dichiarano che non sussistono cause di incompatibilità e di astensione dalla partecipazione alla gara, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 77 del D.Lgs. n. 50/2016, come da dichiarazioni agli atti dell'Ente.

Il Presidente da preliminarmente lettura del disciplinare di gara che prevede l'aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, determinata secondo le seguenti ripartizioni dei punteggi:



- Offerta tecnica max 75 punti
- Offerta economica max 20 punti
- Riduzione anni concessione max 5 punti

La Commissione giudicatrice attribuirà i punteggi relativi agli aspetti qualitativi dell'offerta tenendo conto dei seguenti elementi:

- A. Pregio architettonico dell'edificio** **40 punti**
- B. Progetto di riqualificazione delle aree circostanti la marina ed il centro polivalente** **20 punti**
- C. Caratteristiche tecniche del pontone di ormeggio, con particolare riferimento alla sua idoneità funzionale ed alla tecnologia costruttiva in relazione alla resistenza all'ambiente marino ed alla riduzione e semplificazione delle attività manutentive, fermo restando che le dimensioni e caratteristiche operative non potranno essere inferiori a quelle previste nel progetto posto a base di gara** **15 punti**

Ai fini del calcolo per l'offerta economicamente più vantaggiosa, la Commissione, conformemente a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n. 2 "Offerta economicamente più vantaggiosa" utilizzerà il metodo "Aggregativo Compensatore" con applicazione della seguente formula:

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

dove:

$P_i$  = punteggio dell'offerta  $i$ -esima

$n$  = numero totale dei requisiti

$W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito ( $i$ );

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

Tale metodo si basa sulla sommatoria dei coefficienti attribuiti per ciascun criterio, ponderati per il peso relativo del criterio.

A ciascuno degli elementi qualitativi, cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue sulla base della seguente scala:

- ❖ Ottimo: 1
- ❖ Buono: 0.9
- ❖ Discreto: 0.8
- ❖ Più che sufficiente: 0.7
- ❖ Sufficiente / Adeguato: 0.6
- ❖ Parzialmente adeguato: 0.5
- ❖ Insufficiente: 0.4





- ❖ Scarso 0.2
- ❖ Non valutabile 0

La media delle valutazioni ricevute, moltiplicata il punteggio massimo ottenibile per il relativo sub criterio, darà luogo al punteggio finale decretato dalla commissione per il sub criterio medesimo.

A titolo esemplificativo:

Commissario 1: valutazione 0,8

Commissario 2: valutazione 0,6

Commissario 3: valutazione 1,0

Valutazione media conseguente [ovvero  $V_{ai}$  = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno]: 0,8

Punteggio massimo attribuibile al sub criterio [ovvero  $W_i$  = peso o punteggio attribuito al requisito (i)]: 10

Punteggio attribuito al sub criterio dopo la valutazione [ovvero punteggio dell'offerta i-esima  $P_i = W_i * V_{ai}$ ]:  $10 * 0,8 = 8$  punti

Per quanto riguarda l'offerta economica i calcoli dei punteggi sono determinati attraverso la seguente formula:

$$P_i = P_{max} * (O_i / O_{max})$$

Dove:

$P_i$  = punteggio offerta economica concorrente i-esimo

$P_{max}$  = punteggio offerta economica massimo

$O_{max}$  = miglior rialzo offerto in gara

$O_i$  = rialzo offerto dal concorrente i-esimo

Per quanto concerne la riduzione della durata della concessione i calcoli dei punteggi sono determinati attraverso la seguente formula:

$$P_i = P_{max} * (R_i / R_{max})$$

Dove:

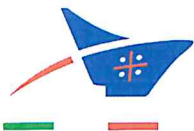
$R_i$  = valore del ribasso dell'offerta i-esima

$R_{max}$  = valore del ribasso dell'offerta migliore.

L'AdSP si riserva la facoltà, ai sensi del comma 12 dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto.

La Commissione procede, quindi, all'esame delle offerte in relazione al **CRITERIO A – Pregio architettonico dell'edificio**, a cui andranno attribuiti **max punti 40**.





La Commissione ha innanzitutto verificato gli elaborati presentati dal concorrente che definiscono compiutamente piante, prospetti e sezioni del fabbricato.

Al fine di valutarne il pregio architettonico nonché il suo inserimento nel contesto ambientale e cittadino, sono stati visionati i succitati elaborati, i foto inserimenti dell'edificio e si è tenuto conto di quanto dettagliatamente indicato nella relazione di accompagnamento.

In particolare, il volume risulta quasi interamente vetrato con le parti in c.a (solai) rivestiti in alluminio e le parti cieche in materiale lapideo calcareo. Le pareti dei corpi scala sono rivestite in lamiera forata. Il tutto risulta sormontato da una pensilina a forma di vela (forata in vari punti per richiamare, con l'illuminazione, i disegni dei tappeti della tradizione locale), sostenuta da pali in acciaio, ad interesse regolare, richiamanti gli alberi delle imbarcazioni a vela.

La Commissione ritiene che la struttura proposta risulti adeguata dal punto di vista architettonico e che le modifiche apportate rispetto al progetto posto a base di gara (con particolare riferimento all'inserimento della pensilina non piana, forata e sorretta da pali in acciaio leggermente inclinati) ne consentano un idoneo inserimento nel contesto "portuale", di cui la struttura dovrà divenire il fulcro. Peraltro, l'utilizzo della pietra calcarea rappresenta un elemento di continuità con i materiali già presenti in ambito portuale.

Inoltre, la Commissione prende atto delle modifiche apportate rispetto al progetto posto a base di gara per tener conto dei pareri forniti in sede di conferenza di servizi istruttoria dagli Enti competenti, con particolare riguardo al miglioramento, sotto il profilo architettonico, dell'intero volume.

Viene pure rilevato che, entro i limiti della cubatura realizzabile (17.411,10 m<sup>3</sup>), la volumetria complessiva proposta risulta pari a 16.913,16 m<sup>3</sup>, inferiore rispetto a quella prevista nel progetto posto a base di gara (17.351,28 m<sup>3</sup>).

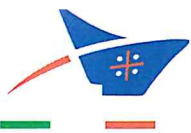
Esaminata la documentazione la Commissione attribuisce i seguenti punteggi:

CONCORRENTE	Avv. Natale Ditel	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Alessandra Mannai	Media
<b>ATI - Marina di Portorotondo S.r.l.</b> , Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Sequi, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Srl e COSIN Srl	0.8	0.8	0.8	0.8

Alle ore 13:30 il Presidente sospende la seduta e aggiorna la medesima alle ore 15:00.

Alle ore 15:10 riprende la seduta e la Commissione prosegue, nell'esame delle offerte in relazione al **CRITERIO B – Progetto di riqualificazione delle aree circostanti la marina ed il centro polivalente**, a cui andranno attribuiti **max punti 20**.





La Commissione ha preso atto degli elaborati presentati dal concorrente, che consentono di definire la riqualificazione dell'area della calata della via Roma che ha inteso proporre, per consentirne anche una fruizione turistica e cittadina.

Vengono, infatti, individuati percorsi pedonali e ciclabili che ricongiungono quelli esistenti nella piazza darsena e nel Molo Dogana con quelli che verranno realizzati in ambito comunale (piazza Matteotti). Detti percorsi ben si integrano nella sistemazione a verde dell'area, che tiene conto dello stato di fatto della zona. Infatti, per preservare torri faro (con fondazione che spicca di circa 1 m rispetto al p.c.) e palme (che benché specie non autoctone, oramai caratterizzano lo sky-line della via Roma sia sul fronte portuale che su quello cittadino) che si trovano su aiuole alte circa 1 m, lo spazio a verde verrà realizzato con un andamento a "colline" variabile. Le specie di nuova piantumazione saranno del tipo autoctono (macchia mediterranea) o, comunque, caratterizzanti la tradizione cittadina (jacarande e/o palme) e, pertanto, ben inserite nel contesto.

I materiali indicati (wpc e lastre di pietra calcarea) riprendono i materiali già utilizzati dall'Ente nelle aree portuali e nella via Roma in particolare, come pure i corpi illuminanti a palo richiamano quelli già esistenti, conferendo, pertanto, un senso di uniformità e continuità con lo spazio limitrofo alle aree oggetto di riqualificazione col presente intervento.

Infine, risultano garantite le connessioni viarie tra la zona ovest ed est del porto, avendo previsto il concorrente una viabilità carrabile con corsie in entrambi i sensi di marcia nella parte più esterna dell'ambito portuale, che assicurano il collegamento tra le due parti del porto.

Tale prospettazione è, pertanto, rispondente alle esigenze di funzionalità portuale richieste nel bando. Per quanto sopra, la Commissione ritiene la proposta presentata idonea in rapporto al criterio motivazionale del bando.

Esaminata la documentazione la Commissione attribuisce i seguenti punteggi:

CONCORRENTE	Avv. Natale Ditel	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Alessandra Mannai	Media
<b>ATI - Marina di Portorotondo S.r.l.</b> , Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Sequi, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Srl e COSIN Srl	0.8	0.8	0.8	0.8

La Commissione prosegue, nell'esame delle offerte in relazione al **CRITERIO C - Caratteristiche tecniche del pontone di ormeggio, con particolare riferimento alla sua idoneità funzionale ed alla tecnologia costruttiva in relazione alla resistenza all'ambiente marino ed alla riduzione e**



**semplificazione delle attività manutentive, fermo restando che le dimensioni e caratteristiche operative non potranno essere inferiori a quelle previste nel progetto posto a base di gara, a cui andranno attribuiti max punti 15.**

Preliminarmente, la Commissione rileva che il pontone galleggiante proposto dal concorrente rispetta le dimensioni minime richieste nel bando di gara (31,85x34,30 m). Le sue dimensioni, peraltro, risultano in linea con i “denti” di ormeggio esistenti nelle banchine del Porto Storico e, in particolare, con l’ultimo realizzato sul Molo Sabaudò di ponente. Esso, pertanto, appare idoneo per le operazioni di imbarco / sbarco dei semirimorchi dalle navi Ro Ro.

Sono previsti trattamenti superficiali della pavimentazione per la protezione dalla corrosione delle strutture in acciaio e l’applicazione di primer epossidici che rendono il manufatto, a parere della Commissione, idoneo in relazione alla resistenza alla corrosione in ambiente marino.

Ad ogni buon fine, per le valutazioni di competenza, si segnala che con nota del 21/11/2022 (assunta al protocollo dell’Ente al num.28525) la Moby ha comunicato l’arrivo, a partire dal marzo del 2023, sulla tratta Livorno/Olbia/Livorno, della Moby Fantasy avente una larghezza di 33 m.

Esaminata la documentazione la Commissione attribuisce i seguenti punteggi:

CONCORRENTE	Avv. Natale Ditel	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Alessandra Mannai	Media
<b>ATI - Marina di Portorotondo S.r.l.</b> , Impresa di Costruzioni Ing. Raffaello Pellegrini S.r.l., Arch. Gianfranco Sequi, Arch. Gottardo Viridis, Studio Professionale Associato Srl e COSIN Srl	0.8	0.8	0.8	0.8

La Segretaria di gara procede, quindi, all’eliminazione dei file visionati e alla chiusura degli accessi sulla piattaforma telematica.

Alle ore 17:30 termina la seduta riservata e viene aggiornata a data da destinarsi per l’inserimento nella piattaforma dei punteggi attribuiti dalla Commissione ai criteri qualitativi e all’apertura delle offerte economiche.

Il Presente verbale consta di n. 7 fogli.

Letto, confermato, sottoscritto:

Avv. Natale Ditel

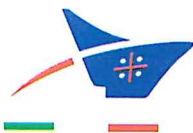
Ing. Alessandro Meloni

Ing. Alessandra Mannai

Dott.ssa Antonella Pillitu







**VERBALE RELATIVO ALL'ESAME DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE DELLA GARA PER LA PREDISPOSIZIONE DELLA PROGETTAZIONE DEFINITIVA, ESECUTIVA ED ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE DEL MOLO SANITÀ, CON REALIZZAZIONE DI UNA STRUTTURA TURISTICO RICETTIVA E RINNOVO DELLE STRUTTURE PER LA NAUTICA DA DIPORTO TRA IL MOLO SANITÀ E IL MOLO SANT'AGOSTINO DEL PORTO DI CAGLIARI, NONCHÉ PER LA GESTIONE, IN REGIME DI CONCESSIONE DEMANIALE MARITTIMA EX ART.36 DEL C.N., DELL'OPERA REALIZZATA - CUP: B21B21002170005 - CIG: 9350000815**

L'anno duemilaventidue, il giorno 13 del mese di Dicembre, alle ore 18:00, si è riunita la Commissione nominata con Decreto n. 403 del 14.11.2022 per l'inserimento dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e per l'apertura delle buste contenenti l'offerta economica e la riduzione anni concessione in relazione alla gara per la predisposizione della progettazione definitiva, esecutiva ed esecuzione dei lavori di riqualificazione del Molo Sanità, con realizzazione di una struttura turistico ricettiva e rinnovo delle strutture per la nautica da diporto tra il Molo Sanità e il Molo Sant'Agostino del Porto di Cagliari, nonché per la gestione, in regime di concessione demaniale marittima ex art.36 del C.N., dell'opera realizzata.

La Commissione è così composta:

Avv. Natale Ditel	Presidente
Ing. Alessandro Meloni	Componente
Ing. Alessandra Mannai	Componente
Dott.ssa Antonella Pillitu	Segretaria verbalizzante

**PREMESSO CHE**

- nella seduta del 07.12.2022 la Commissione ha proceduto all'esame delle offerte in relazione ai criteri **A**- Pregio architettonico dell'edificio, **B**- Progetto di riqualificazione delle aree circostanti la marina ed il centro polivalente e **C** - Caratteristiche tecniche del pontone di ormeggio, con particolare riferimento alla sua idoneità funzionale ed alla tecnologia costruttiva in relazione alla resistenza all'ambiente marino ed alla riduzione e semplificazione delle attività manutentive, fermo restando che le dimensioni e caratteristiche operative non potranno essere inferiori a quelle previste nel progetto posto a base di gara e all'attribuzione del relativo punteggio;
- con messaggio n. 61828 del 12.12.2022, è stata comunicata all'unico concorrente, la data fissata per l'inserimento dei punteggi relativi all'offerta tecnica e per l'apertura delle buste contenenti l'offerta





economica e la riduzione anni concessione.

### TUTTO CIÒ PREMESSO

La Commissione procede al collegamento telematico pubblico e all'inserimento delle medie relative ai criteri di natura qualitativa, da cui risulta quanto segue:

Criterio	Punteggio massimo	Punteggio assegnato
<b>A - Pregio architettonico dell'edificio</b>		
	40.0000	32.0000
<b>B - Progetto di riqualificazione delle aree circostanti la marina ed il centro polivalente</b>		
	20.0000	16.0000
<b>C - Caratteristiche tecniche del pontone di ormeggio</b>		
	15.0000	12.0000
<b>Totale offerta tecnica</b>	<b>75.0000</b>	<b>60.0000</b>

La Commissione procede, quindi, all'apertura delle buste virtuali contenenti l'offerta economica, a cui andranno attribuiti **20 punti**, da cui risulta un ribasso percentuale dello zero per cento.

Si procede, quindi, all'apertura della busta virtuale contenente la riduzione anni di concessione, a cui andranno attribuiti **5 punti**, da cui risulta una riduzione percentuale dello zero per cento.

La Commissione evidenzia innanzitutto *la totale* assenza di un rialzo sull'offerta economica e di una riduzione del periodo concessorio. L'offerta appare pertanto "atipica" non presentando i miglioramenti economici e temporali attesi dalla Stazione Appaltante con l'esperimento di una pubblica gara. Essendo l'unica offerta pervenuta la Commissione ritiene, pertanto, doveroso segnalare la necessità che la Stazione Appaltante effettui un approfondimento nel merito, al fine di valutare la presenza di elementi di anomalia.

L'offerta viene trasmessa al RUP per gli adempimenti di competenza.

Alle ore 18:15 termina la seduta.

La Segretaria di gara procede, quindi, all'archiviazione dei file visionati e alla chiusura degli accessi sulla piattaforma telematica.

Il Presente verbale consta di n. 2 fogli.

Letto, confermato, sottoscritto:

Avv. Natale Ditel

Ing. Alessandro Meloni

Ing. Alessandra Mannai

Dott.ssa Antonella Pillitu



