



**VERBALE DI GARA n. 2 dell'otto maggio 2025
(seduta riservata)**

**Affidamento, ai sensi dell'art 193 del D Lgs 36/2023,
della concessione per la riqualificazione e la gestione
del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli
nel Comune di Guardiagrele**

CIG: B5BD9F99BA

(Gara telematica su piattaforma e-procurement di ECO.LAN. S.p.A. - URL piattaforma telematica: <https://ecolanspa.acquistitelematici.it/>)

L'affidamento avviene mediante procedura, ai sensi dell'art. 193 del d.lgs. n. 36/2023, di concessione, tramite project financing, per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardiagrele.

CIG: B5BD9F99BA

L'anno 2025, il giorno 08 del mese di maggio, in Guardiagrele, nella sede del Comune, in seduta riservata, si è riunita la Commissione giudicatrice, nominata con determinazione n. 761 Reg. Gen. del 7 maggio 2025, così composta:

- Presidente e segretario verbalizzante: dott.ssa Roberta Santini (Segretario dell'Ente);
- Componente esperto: Arch. Arcangelo Cristini (Responsabile del Settore II);
- Componente esperto: dott.ssa Marcella Gianni (Responsabile del Settore IV)

per l'esame dell'offerta tecnica delle ditte ammesse alla procedura aperta per Affidamento, ai sensi dell'art 193 del D Lgs 36/2023, della concessione per la riqualificazione e la gestione del Centro Residenziale per Anziani Sen. Giuseppe Borrelli nel Comune di Guardiagrele.

Alle ore 10:40 la seduta ha inizio.

Preso atto che con verbale n.1 della seduta del 25 marzo 2025 è stato ammesso alla procedura il seguente operatore economico:

Ragione Sociale	Data conferma partecipazione
R.T.I. costituendo Capofila: OPERAOMNIA S.R.L. P.IVA. 02728620697 IL NODO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L. P.IVA. 02742010693	25 marzo 2025 10:40:06

Si procede secondo quanto previsto dal punto 13.1 del disciplinare di gara, alla valutazione dell'offerta tecnica secondo quanto i criteri previsti dal bando e di seguito riportati:



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



ELEMENTI E SUB-ELEMENTI DI VALUTAZIONE				SUB Peso Ponderale	D/ Q	PUNTI
Interventi migliorativi						24
						0
1)	Sub elemento 1.1	Migliorie rispetto alla dotazione tecnologica del progetto a base di gara e degli interventi proposti per il risparmio energetico	10	D		
	Sub elemento 1.2	Migliorie relativamente agli aspetti strutturali	5	D		
	Sub elemento 1.3	Migliorie degli ambienti sotto il profilo distributivo e di layout	5	D		
	sub elemento 1.4	Indicazioni sui presidi da adottare per la tutela della salute degli ospiti della struttura nel corso dei lavori	4	D		
Erogazione del servizio						36
						0
2)	Sub elemento 2.1	Migliorie rispetto alle prestazioni minime di erogazione del servizio descritte nel progetto di gestione (assistenza riabilitativa, assistenza di base, servizi di animazione)	20	D		
	Sub elemento 2.2	Requisiti di professionalità e competenza del Responsabile della struttura e del Responsabile del governo assistenziale	5	D		
	Sub elemento 2.3	Migliorie rispetto ai servizi di ristorazione (giornata alimentare, dietista, impresa alimentare, Manuali HACCP, servizio per utenti esterni, ecc.)	5	D		
	Sub elemento 2.4	Migliorie per le attività ausiliarie di igiene e pulizia integrata in ciascun ambito funzionale	3	D		



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



	Sub elemento 2.5	Migliorie per la gestione e manutenzione del parcheggio e delle aree esterne	3	D	
Organizzazione					20
					0
3)	Sub elemento 3.1.	Validità dell'impostazione del modello organizzativo nella sua complessità	10	D	
	Sub elemento 3.2	Piano di formazione ed aggiornamento previsto per il personale dedicato al servizio	5	D	
	Sub elemento 3.3	Modalità di gestione dei rapporti sia all'interno della propria struttura sia tra la stessa e l'Amministrazione Comunale nonché con gli utenti	5	D	
Offerta Tecnica - SUB Totale					80
Aumento del Canone					15
					0
4)	Sub elemento 4.1	Aumento canoni concessione	15	Q	
Riduzione di termini					5
					0
5)	Sub elemento 5.1	Riduzione della durata della concessione	5	Q	
Offerta Economica - SUB Totale					20
TOTALE					100
D= elemento discrezionale Q= elemento quantitativo					

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

È prevista la soglia di sbarramento tecnico di punti 40 per la componente tecnica.

In relazione a ciascun sotto-criterio ed elemento di valutazione discrezionale, il punteggio viene attribuito come segue:



CITTÀ DI GUARDIAGRELE

Provincia di Chieti



ciascun commissario attribuisce un valore, compreso da 0 a 1, corrispondente alla propria valutazione individuale, effettuata sulla base dei parametri valutativi indicati nella tabella di cui sopra, come segue:

V(a)	Giudizio di ciascun singolo commissario:
0	Offerta non valutabile sotto nessun profilo. contenuti assenti
0,1	i contenuti oggetto di valutazione vengono semplicemente richiamati
0,2	indicato qualche contenuto, ma non articolato e/o inconsistente sotto il profilo quali-quantitativo
0,3	contenuti limitati, scarsamente articolati e/o inconsistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,4	contenuti limitati, articolati in modo frammentario e/o poco consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,5	Offerta scarsa. contenuti modesti, con articolazione non ancora sufficiente e/o poco consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,6	Offerta sufficiente. contenuti pertinenti, anche se essenziali, descritti in modo abbastanza chiaro e ordinato ma poco consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,7	Offerta discreta. contenuti pertinenti, descritti in modo chiaro e abbastanza articolato e/o abbastanza consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,8	Offerta buona. contenuti esaurienti, descritti in modo chiaro e articolato e/o abbastanza consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
0,9	Offerta molto buona. contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro e completo e/o consistenti sotto il profilo quali-quantitativo
1	Offerta ottima. contenuti esaurienti e approfonditi, descritti in modo chiaro, completo e dettagliato e/o molto consistenti sotto il profilo quali-quantitativo

La Commissione, dopo attenta valutazione dell'offerta presentata, attribuisce alla stessa il giudizio come da allegato alla presente (allegato 1).

Si provvede alla raccolta di tutto il materiale e alla sua successiva custodia in luogo chiuso.

La seduta è chiusa alle ore 13:10.

La Commissione si riconvoca per giovedì 15 maggio ore 9:30 per continuare, in seduta riservata, la valutazione delle altre offerte tecniche.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PRESIDENTE e SEGRETARIO VERBALIZZANTE - dott.ssa Roberta Santini

IL COMMISSARIO ESPERTO- Arch. Arcangelo Cristini

IL COMMISSARIO ESPERTO- dott.ssa Gianni Marcella

		Marcella Gianni	Roberta Santini	Arcangelo Cristini	MAX PUNTEGGIO	MATRICE DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA
C R I T E R I O 1	Migliorie rispetto alla dotazione tecnologica del progetto a base di gara e degli interventi proposti per il risparmio energetico	0,6	0,5	0,6	10	5,67
	Migliorie relativamente ad aspetti strutturali	0	0	0	5	0,00
	Migliorie degli ambienti sotto il profilo distributivo e di layout	0,6	0,6	0,5	5	2,83
	Indicazioni sui presidi da adottare per la tutela della salute degli ospiti della struttura nel corso dei lavori	0,4	0,4	0,4	4	1,60
C R I T E R I O 2	Migliorie rispetto alle prestazioni minime di erogazione del servizio descritte nel progetto di gestione	0,8	0,8	0,8	20	16,00
	Requisiti di professionalità e competenza del Responsabile della struttura e del responsabile del governo assistenziale	0,1	0,1	0,1	5	0,50
	Migliorie rispetto ai servizi di ristorazione	0,7	0,7	0,8	5	3,67
	Migliorie per le attività ausiliare di igiene e pulizia integrata in ciascun ambito funzionale	0,7	0,8	0,7	3	2,20
	Migliorie per la gestione e manutenzione del parcheggio e delle aree esterne	0,6	0,6	0,6	3	1,80

C R I T E R I O 3	Validità dell'impostazione del modello organizzativo nella sua complessità	Sub elemento 3.1	0,6	0,6	0,6	10	6,00
	Piano di formazione ed aggiornamento previsto per il personale dedicato al servizio	Sub elemento 3.2	0,6	0,6	0,6	5	3,00
	Modalità di gestione dei rapporti sia all'interno della propria struttura sia tra la stessa e l'Amministrazione comunale nonché con gli utenti	Sub elemento 3.3	0,5	0,6	0,5	5	2,67
	TOTALE						

