

AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE DEI SERVIZI IDROTERMALI AFFERENTI I COMPLESSI AZIENDALI DENOMINATI “PALAZZO DELLE TERME DI LEVICO” E “STABILIMENTO TERMALE DI VETRIOLO”, UNITAMENTE ALLA CONCESSIONE MINERARIA DENOMINATA “BACINO IDRICO CHE ALIMENTA LE SORGENTI MINERALI UTILIZZATE NELLO STABILIMENTO BAGNI DI VETRIOLO” PER LO SFRUTTAMENTO ESCLUSIVO DELLE ACQUE NATURALI E TERMALI DI LEVICO E VETRIOLO E DELLE RELATIVE FONTI. AFFIDAMENTO DELLA PROGETTAZIONE COSTRUZIONE E GESTIONE DEL CENTRO MEDICAL WELLNESS DEL PALAZZO DELLE TERME DI LEVICO, SERVITO DA PARCHEGGIO INTERRATO.

PARAMETRI ED ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

1) MODALITÀ DI FORMULAZIONE DELL'OFFERTA

Questo documento definisce i parametri e gli elementi di valutazione dell'offerta pertinenti alla natura dell'oggetto e alle caratteristiche del servizio che si intende affidare in concessione.

L'offerta dovrà essere composta rispettivamente da un'OFFERTA TECNICA e da un' OFFERTA ECONOMICA, redatte in conformità alle prescrizioni contenute nel presente documento.

Le offerte dovranno essere presentate in due distinte buste (o plichi) adeguatamente chiuse e sigillate, recanti all'esterno la denominazione dell'impresa e la scritta rispettivamente: "BUSTA B: OFFERTA TECNICA" e "BUSTA C: OFFERTA ECONOMICA". Esse andranno, quindi, inserite nel plico unico esterno unitamente alla "BUSTA A" contenente l'ulteriore documentazione amministrativa.

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 16, comma 2 lett. a) e 17 della L.P. 2/2016, in conformità alle norme contenute nel presente documento.

Gli elementi di valutazione sono i seguenti:

Elementi di valutazione	Punteggio massimo attribuibile
Offerta tecnica	70
Offerta economica	30
Totale Complessivo	100

L'aggiudicazione verrà disposta nei confronti del soggetto che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa e cioè che avrà ottenuto il **punteggio complessivo più alto risultante dalla somma dei punteggi attribuiti per l'Offerta Tecnica e per l'Offerta Economica**.

In caso di parità di punteggio, l'individuazione dell'impresa aggiudicataria avverrà mediante estrazione a sorte in seduta pubblica.

L'Amministrazione procederà all'aggiudicazione anche nel caso di una sola offerta purché la stessa sia ritenuta dall'Amministrazione idonea e completa in relazione all'oggetto della concessione e alle prescrizioni degli atti di gara.

Si precisa che:

- nell'attribuzione di tutti i punteggi/coefficienti, si terrà conto delle prime due cifre decimali con arrotondamento all'unità superiore qualora la terza cifra decimale sia pari o superiore a 5;
- quanto riportato nell'offerta è vincolante per il concorrente per tutta la durata contrattuale e, ove necessario, comporterà l'integrazione dello Schema di Convenzione;
- non saranno ammesse offerte parziali o condizionate;
- il concorrente può allegare all'offerta tecnica l'eventuale dichiarazione di non consentire l'accesso, da parte di altri concorrenti, alle informazioni contenute nell'offerta che costituiscono segreti tecnici o commerciali; in tal caso, sarà onere del concorrente individuare in modo preciso le parti dell'offerta contenenti le predette informazioni e fornire un'adeguata motivazione.

Alle offerte saranno attribuiti specifici punteggi secondo gli elementi ed i sub-elementi di seguito enunciati.

2) OFFERTA TECNICA **(punteggio massimo: 70 punti)**

2.1) REDAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

L'offerta tecnica dovrà consistere in:

1. **a PENA DI ESCLUSIONE**, un Piano di gestione a cui dovranno essere allegati, **a PENA DI ESCLUSIONE**, il Piano manutenzioni ordinarie e straordinarie ed il Disciplinare di utilizzo dell'erigendo parcheggio interrato, previsto all'art. 26, comma 3 dello schema di convenzione. Il Piano di Gestione dovrà essere articolato nei paragrafi corrispondenti agli elementi e sub-elementi di valutazione enunciati al paragrafo 2.3, 1) del presente documento;
2. **a PENA DI ESCLUSIONE**, lo schema di convenzione e allegata matrice dei rischi, su formato A4 che dovrà essere completato/integrato, coerentemente con le

previsioni/indicazioni contenute nella documentazione costituente l'offerta ed il progetto di fattibilità tecnico economica. Si precisa che la matrice dei rischi allegata allo Schema di Convenzione dovrà risultare coerente con le previsioni contenute nel testo della schema di convenzione stesso (con puntuale indicazione degli articoli in cui si disciplina ciascun rischio specifico individuato) e, in particolare, dovrà dare chiara evidenza dell'allocazione del rischio operativo in capo al concessionario;

Attenzione:

Dovranno essere presentati nella BUSTA C - Offerta Economica, nel modulo offerta economica di cui al paragrafo 3.1 n. 2), lasciando in bianco le parti corrispondenti nello schema di convenzione, gli elementi dello schema di convenzione relativi all'offerta economica di seguito individuati:

- art. 9, co. 1 durata della concessione;
- art. 10, co. 1, lett.b, prezzo del contributo pubblico che non deve essere superiore a 5,280 €/mln IVA al 10% inclusa (4,8 €/mln, oltre IVA), ed in ogni caso non può essere superiore al limite di legge pari al del 49% dell'investimento complessivo;
- art. 11, riduzione della soglia di adeguamento tariffario disposto dal SSN/SSP rispetto all'indice ISTAT FOI e riduzione della contribuzione del Concedente in caso di adeguamento tariffario disposto dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI (cfr. elementi b.4) e b.5) degli elementi e modalità di valutazione dell'offerta economica ai sensi del par. 3.2). Eventuali variazioni di tali elementi rispetto a quelli indicati nello schema di convenzione posto a base di gara verranno corretti/integrati successivamente all'esito della procedura di valutazione;
- art. 12, co. 1 (Profit sharing);
- art. 27, co. 1 (manutenzioni ordinarie);
- art. 28, co. 1 (manutenzioni straordinarie).

Solo all'esito della procedura di valutazione sarà completato lo schema di convenzione dell'aggiudicatario con gli elementi inerenti le parti dell'offerta economica.

3) le eventuali varianti al progetto di fattibilità tecnico economica messo a gara, comprensive, a pena di non valutazione, degli elaborati di cui al paragrafo 2.3-2)

che dovranno essere sottoscritti anche da un ingegnere/architetto autorizzato all'esercizio della professione.

Si evidenzia inoltre che per le erigende opere, trattandosi di edifici pubblici aperti al pubblico, l'offerta tecnica dovrà essere redatta tenendo conto della specifica normativa di settore la quale prevede, tra l'altro, l'applicabilità dei Criteri ambientali minimi individuati dalla deliberazione di Giunta provinciale n. 141 di data 2 febbraio 2018.

L'offerta tecnica dovrà essere sottoscritta a **PENA DI ESCLUSIONE** con le modalità previste al paragrafo 4 del presente documento.

2.2) MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

La Stazione appaltante assegnerà all'offerta tecnica fino ad un massimo di 70 punti da attribuirsi in base al giudizio della Commissione tecnica appositamente nominata che valuterà le offerte presentate dai concorrenti, previa verifica della completezza delle stesse, sulla base degli elementi e sub-elementi di valutazione di seguito riportati.

ELEMENTO DI VALUTAZIONE	PUNTEGGIO MASSIMO ATTRIBUIBILE
Gestione dei servizi	58
Progettazione e realizzazione delle opere	12
Totale punti	70

2.3) ELEMENTI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Di seguito sono descritti nel dettaglio gli elementi e i sub-elementi di valutazione ed i giudizi che la Commissione tecnica adotterà nella valutazione delle offerte tecniche.

1) Gestione dei servizi

L'offerente dovrà produrre un documento denominato "Piano di gestione" su formato A4 redatto in lingua italiana, debitamente sottoscritto, composto da **non più di 90** facciate, **con un massimo di 30 righe per facciata**. Le facciate e le righe eccedenti tale numero non saranno valutate dalla Commissione.

In tale documento l'offerente dovrà descrivere le tipologie dei servizi idrotermali di cura offerti, specificando quelli prestati in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale e/o il Servizio Sanitario Provinciale e quelli in libera concorrenza, illustrando l'organizzazione e gli standard qualitativi degli stessi.

Il Piano di gestione dovrà altresì indicare i servizi termali finalizzati alla promozione del benessere e della cura della persona e le attività complementari ai servizi tipicamente termali. Dovrà inoltre essere illustrato il livello di accesso ai servizi, indicando le fasce orarie di apertura, gli strumenti di tutela degli utenti e di gestione dei reclami.

Il Piano di gestione inoltre dovrà comprendere proposte relative al sistema di verifica della qualità del servizio erogato e del conseguimento dei risultati attesi, anche attraverso l'identificazione di indicatori e strumenti di valutazione. Dovrà poi essere indicato il livello di preparazione tecnica specifica delle professionalità impiegate (tramite l'allegazione di curricula vitae, attestati di corsi di formazione con valutazioni finali ed ogni altra attestazione compatibile con il profilo tecnico dichiarato) e gli strumenti che si intendono utilizzare al fine di promuovere un'efficace organizzazione del personale.

Il Piano di gestione dovrà illustrare le caratteristiche funzionali del centro Medical Wellness e del parcheggio interrato, sulla base del progetto di fattibilità presentato prevedendo specifici rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel progetto di fattibilità stesso e alle eventuali varianti al progetto di fattibilità presentate dal concorrente. Saranno inoltre valutate le iniziative di attività, studio, ricerca, nuove cure o volte a sfruttare e valorizzare l'acqua debole e le ulteriori risorse termali e minerarie anche future, poste in essere su richiesta del Concedente. A tal fine il proponente dovrà descrivere le suddette iniziative per tutta la durata complessiva della concessione, come previsto all'art. 6 dello schema di convenzione.

Al Piano di Gestione dovrà poi essere allegato il Piano delle manutenzioni ordinarie e straordinarie in coerenza con gli artt. 27 e 28 dello Schema di Convenzione, evidenziando con dettaglio ed accuratezza gli obblighi manutentivi in capo al concessionario (tipologie di interventi prestati per categorie di beni, anche mediante capitolati manutentivi, aree oggetto di manutenzione, anche mediante planimetrie a più livelli, termini e procedure da attivare nel caso si riscontri la necessità di praticare un intervento manutentivo).

Il Piano di gestione definirà altresì con precisione il sistema di penali che sanzionano il mancato rispetto delle prescrizioni e delle condizioni di erogazione del servizio dei livelli di qualità dei medesimi e di ogni altro inadempimento degli obblighi contrattuali.

Al Piano di Gestione dovrà altresì essere allegato il Disciplinare di utilizzo dell'ergendo parcheggio interrato ai sensi dell'art. 26, comma 3 dello Schema di Convenzione.

I punteggi saranno pertanto attribuiti in base ai giudizi relativi ai seguenti sub-elementi di seguito riportati:

1a) servizi prestati: attività termali di cura offerte in convenzione con il Servizio Sanitario Nazionale e/o il Servizio Sanitario Provinciale ed in libera concorrenza, attività termali finalizzate alla promozione del benessere e della cura della persona e attività complementari alle attività tipicamente termali (come palestra, piscina, massaggi, cosmesi ecc). Saranno valutati la precisione ed accuratezza tecnico/scientifica del Piano di gestione; l'offerta di servizi prestati (ad esempio tenendo come riferimento, per quanto riguarda i servizi di cura le tipologie di cure consigliate dall'Organizzazione Mondiale della Sanità per la determinata patologia trattata) e/o il livello qualitativo delle prestazioni (quest'ultimo valutato sulla base della preparazione tecnica specifica delle risorse professionali impiegate e delle metodologie utilizzate rispetto allo stato dell'arte);

(max 20 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1b) modalità di espletamento del servizio: saranno valutati: l'ampiezza delle fasce orarie di prestazione del servizio, la presenza di misure a tutela degli utenti (diritti e doveri degli utenti e meccanismi di gestione dei reclami), la presenza di sistemi di controllo e di verifica della qualità del servizio erogato e del raggiungimento degli obiettivi prefissati, anche mediante indicatori e strumenti di valutazione.

(max 14 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1c) caratteristiche funzionali del centro Medical Wellness e del parcheggio interrato: sarà oggetto di valutazione la descrizione della mission e delle modalità di gestione e organizzazione del Centro Medical Wellness Resort nelle diverse attività offerte agli utenti, dell'articolazione ed organizzazione degli spazi interni ed esterni e della coerenza funzionale di detti spazi con la tipologia del servizio in essi offerto. Il Disciplinare dell'erigendo parcheggio interrato dovrà contenere la descrizione delle caratteristiche funzionali del parcheggio interrato (numero stalli, spazi di manovra, impiantistica): tale allegato del Piano di Gestione dovrà contenere specifici rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel progetto di fattibilità.

(max 3 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1d) iniziative di attività, studio, ricerca nuove cure o volte a sfruttare o valorizzare l'acqua debole e le ulteriori risorse termali anche future: sarà oggetto di valutazione la qualità/efficacia delle iniziative proposte.

(max 4 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1e) qualità ed accuratezza dell'Allegato piano delle manutenzioni ordinarie: saranno oggetto di valutazione il grado di precisione e chiarezza nell'indicazione/descrizione delle tipologie di interventi di manutenzione ordinaria (anche mediante capitolati manutentivi per ciascun tipo di bene), delle aree oggetto di manutenzione (anche mediante planimetrie a più livelli), dei termini entro i quali effettuare gli interventi manutentivi e della disciplina della procedura da attivare nel caso si riscontri l'esigenza di praticare un intervento di manutenzione ordinaria.

(max 6 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1f) qualità ed accuratezza dell'Allegato piano delle manutenzioni straordinarie: saranno oggetto di valutazione il grado di precisione e chiarezza nell'indicazione/descrizione delle tipologie di interventi di manutenzione straordinaria (anche mediante capitolati manutentivi per ciascun tipo di bene), delle aree oggetto di manutenzione (anche mediante planimetrie a più livelli), dei termini entro i quali effettuare gli interventi manutentivi e della disciplina della procedura da attivare nel caso si riscontri l'esigenza di praticare un intervento di manutenzione straordinaria.

(max 6 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

1g) Tale sub-criterio prevede l'assegnazione di un punteggio di **5 punti** qualora nell'offerta sia ricompresa la manutenzione ordinaria degli impianti degli Stabilimenti termali di Levico e Vetriolo (con esclusione degli impianti di captazione e adduzione dell'Acqua Forte e dell'acqua di diluizione dalle sorgenti all'ingresso degli stabilimenti); nel caso in cui questo non si riscontri nell'offerta del concorrente, tale punteggio non verrà attribuito.

(5 punti, qualora offerta la prestazione);

2) Progettazione e realizzazione delle Opere

I concorrenti potranno presentare varianti rispetto al progetto di fattibilità tecnico economica posto a base di gara, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del Codice appalti, specificando gli elementi del medesimo progetto di fattibilità oggetto di modifica, mediante rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel medesimo progetto di fattibilità. Inoltre non dovranno essere presenti importi o informazioni che possano far risalire ad elementi che saranno forniti unicamente nell'offerta economica.

Gli elaborati di cui al presente paragrafo 2.3.2) dovranno essere sottoscritti anche da un ingegnere/architetto autorizzato all'esercizio della professione, pena la non valutazione dei medesimi.

La valutazione delle varianti sarà effettuata sulla base dei sub-criteri di seguito esplicitati:

2a) qualità e completezza: saranno valutati la chiarezza degli elaborati, la coerenza interna degli stessi, la completezza (in riferimento ad aspetti diversi dai requisiti minimi di progetto previsti dalla legge), il livello di approfondimento e dettaglio e la presenza di un numero adeguato di scale, di adeguata qualità.

(max 3 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	0 < voto <= 0,2
qualità scarsa	0,2 < voto <= 0,4
qualità mediocre	0,4 < voto <= 0,5
qualità discreta	0,5 < voto <= 0,6
qualità buona	0,6 < voto <= 0,7
qualità molto buona	0,7 < voto <= 0,8
qualità elevata	0,8 < voto <= 0,9
qualità ottima	0,9 < voto <= 1

2b) dichiarazione sul livello di certificazione offerta per i nuovi volumi edificati inclusi relativi impianti.

(max 2 punti);

2a) Livello di certificazione energetica offerta (max 2 punti)	PUNTEGGIO
Livello energetico A+ o superiori	2,00
Livello energetico A	1,50
Livello energetico B+	1,00
Livello minimo previsto per legge	0

2c) tecnologie costruttive e organizzazione del cantiere: saranno oggetto di valutazione le scelte organizzative e le soluzioni tecnologiche nonché gli apprestamenti per la sicurezza previsti dal concorrente orientati a minimizzare i disagi alla fruizione dei servizi durante i lavori della parte esistente del complesso termale (inteso sia come corpo edilizio esistente, sia come parco termale), e finalizzati altresì a minimizzare i disagi arrecati alla viabilità comunale limitrofa (studio degli accessi al cantiere) nonché al territorio urbano (limitazione disturbi acustici, sistemi di abbattimento delle polveri). Con riferimento alle vasche di raccolta localizzate nell'area di pertinenza del palazzo termale nonché alle relative tubature di adduzione, l'organizzazione del cantiere dovrà garantire sempre la fruizione delle risorse idriche al palazzo delle terme e a soggetti terzi.

A tal fine il concorrente dovrà produrre una relazione, denominata "DESCRIZIONE TECNOLOGIE COSTRUTTIVE, ORGANIZZAZIONE CANTIERE; SCELTE IN MATERIA DI SICUREZZA" - max 6 (sei) facciate formato A4. Le facciate eccedenti tale numero non saranno valutate. La suddetta relazione, redatta esclusivamente sulla base delle varianti al

progetto di fattibilità presentate dal concorrente, dovrà contenere specifici rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel progetto di fattibilità stesso.

(max 3 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$
qualità ottima	$0,9 < \text{voto} \leq 1$

2d) accessibilità al centro Medical Wellness e al parcheggio interrato: sarà valutata l'indicazione dei livelli di accessibilità alle diverse aree del Medical Wellness: percorsi pedonali e per persone con disabilità motorie da e verso il parcheggio interrato, da e verso il corpo edilizio esistente, da e verso i marciapiedi di via Vittorio Emanuele, di via Roma e di vicolo Fosse; la descrizione del numero di punti di accesso pedonale e dei percorsi pedonali all'interno del parcheggio in modo da minimizzare le interferenze con il traffico veicolare, la formazione di code ed il rischio di incidenti. A tal fine il concorrente dovrà produrre una relazione, denominata "DESCRIZIONE ACCESSIBILITÀ", di max 6 (sei) facciate, formato A4. Le facciate eccedenti tale numero non saranno valutate. La suddetta relazione, redatta esclusivamente sulla base delle varianti al progetto di fattibilità presentate dal concorrente, dovrà contenere specifici rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel progetto di fattibilità stesso.

(max 2 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	$0 < \text{voto} \leq 0,2$
qualità scarsa	$0,2 < \text{voto} \leq 0,4$
qualità mediocre	$0,4 < \text{voto} \leq 0,5$
qualità discreta	$0,5 < \text{voto} \leq 0,6$
qualità buona	$0,6 < \text{voto} \leq 0,7$
qualità molto buona	$0,7 < \text{voto} \leq 0,8$
qualità elevata	$0,8 < \text{voto} \leq 0,9$

qualità ottima	0,9 < voto <= 1
----------------	-----------------

2e) caratteristiche estetiche ed architettoniche del Centro Medical Wellness: sarà oggetto di valutazione la descrizione delle caratteristiche estetiche ed architettoniche, del pregio dei materiali utilizzati, l'inserimento dei nuovi volumi e relative pertinenze (eventuali piscine all'aperto, aree verdi dedicate ecc.) nel contesto del parco termale ed in relazione al corpo edilizio esistente. Al tal fine il concorrente dovrà produrre una relazione denominata "DESCRIZIONE CARATTERISTICHE ESTETICHE MEDICAL WELLNESS" - max 6 (sei) facciate formato A4. Le facciate eccedenti tale numero non saranno valutate. La suddetta relazione, redatta esclusivamente sulla base delle varianti al progetto di fattibilità presentate dal concorrente, dovrà contenere specifici rimandi agli elaborati e/o alle tavole e/o alle descrizioni comprese nel progetto di fattibilità stesso.

(max 2 punti);

GIUDIZIO	VOTO
non sviluppato	0
Qualità poco significativa	0 < voto <= 0,2
qualità scarsa	0,2 < voto <= 0,4
qualità mediocre	0,4 < voto <= 0,5
qualità discreta	0,5 < voto <= 0,6
qualità buona	0,6 < voto <= 0,7
qualità molto buona	0,7 < voto <= 0,8
qualità elevata	0,8 < voto <= 0,9
qualità ottima	0,9 < voto <= 1

Relativamente all'Offerta tecnica, l'assegnazione dei punteggi agli elementi e sub-elementi avverrà come segue:

- per ciascun sub-elemento di valutazione, ad eccezione dei sub-elementi 1g) e 2b) i cui punteggi sono attribuiti secondo quanto sopra indicato, ogni commissario attribuisce un voto tra zero e uno in decimi, tenendo conto dei criteri esposti per ciascun sub-elemento; la media aritmetica dei voti attribuiti verrà moltiplicata per il punteggio massimo attribuibile al sub-elemento;
- per ciascun sub-elemento di valutazione verranno riparametrati i punteggi assegnati al sub-elemento riportando, al valore del punteggio massimo attribuibile per lo specifico sub-

elemento, il punteggio più alto tra tutti i concorrenti e proporzionando a tale punteggio quello degli altri concorrenti;

- per ciascun elemento di valutazione verrà effettuata la somma dei punteggi riparametrati dei sub-elementi che compongono ciascun elemento;

- per ciascun elemento di valutazione ossia 1) gestione dei servizi e 2) progettazione e realizzazione delle opere, verrà riparametrato il punteggio assegnato ad ogni Concorrente, riportando al valore del punteggio massimo attribuibile per lo specifico elemento (ossia 58 punti per il criterio 1) gestione dei servizi e 12 punti per il criterio 2), progettazione e realizzazione delle opere), la somma dei sotto-elementi più alta tra tutti i concorrenti e proporzionando a tale somma massima le altre somme degli altri concorrenti.

La procedura di riparametrazione verrà poi applicata al punteggio complessivo, in modo tale che qualora nessun concorrente abbia ottenuto, per l'intera offerta tecnica, il punteggio massimo assegnabile, pari ad 70 punti, si procederà alla ulteriore riparametrazione dei punteggi totali complessivi, riportando a 70 il punteggio complessivo più alto e proporzionando a tale punteggio massimo i punteggi complessivi provvisori prima calcolati.

3) OFFERTA ECONOMICA **(punteggio massimo: 30 punti)**

3.1) REDAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

L'Offerta Economica è costituita, **a pena di esclusione dalla gara**, dai seguenti documenti:

1. Piano Economico Finanziario ("PEF") in formato cartaceo comprensivo di asseverazione resa ai sensi di Legge (i concorrenti sono invitati a produrre anche una copia in formato elettronico Excel con formule e macro attive);
2. modulo di Offerta economica – Contenuto quantitativo Piano Economico Finanziario (cfr. par. 2.1 n.2 del presente documento).

L'offerta economica dovrà essere sottoscritta **a PENA DI ESCLUSIONE** con le modalità previste al paragrafo 4 del presente documento.

3.2) ELEMENTI E MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA

All'offerta economica verrà attribuito un punteggio di massimo 30 punti. L'assegnazione dei punteggi avverrà mediante le specifiche formule previste di seguito, relativamente a ciascun elemento, previa verifica, secondo le modalità indicate nella lettera di invito, della congruità e sostenibilità dei Piani Economico Finanziari presentati dai concorrenti.

Di seguito alcuni elementi da tenere in considerazione nella formulazione dell'offerta economica:

- i. la Proposta presentata dal Promotore, valutata positivamente e dichiarata di pubblico interesse con delibera di G.P. n. 1963 del 24.11.2017 ("**Proposta**"), prevede la progettazione e realizzazione, nonché la successiva gestione, di un **Centro Medical Wellness** e di un **Parcheggio interrato da 100 posti auto** ("**Nuove Infrastrutture**") che integrano e completano l'offerta dell'attuale complesso termale;
- ii. nella Proposta, a fronte di un investimento complessivo iniziale di 10,9 €/mln (oltre IVA) per la realizzazione delle Nuove Infrastrutture, viene richiesto un contributo pubblico (c.d. "**Prezzo**" ex art. 180, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016) pari ad euro **5,280 €/mln IVA al 10% inclusa** (4,8 €/mln, oltre IVA). L'incidenza del Prezzo sull'investimento complessivo iniziale (costi di costruzione iniziali, spese tecniche, costi di sviluppo della proposta, oneri finanziari capitalizzati) è pari al **44%**. In sede di gara saranno premiate le offerte che prevedano una maggior riduzione sul contributo pubblico (**elemento b.1**) rispetto a quanto indicato nel PEF del Proponente **5,280 €/mln IVA al 10% inclusa** (4,8 €/mln, oltre IVA).

Attenzione: l'Amministrazione concedente riconoscerà a titolo di Prezzo un importo massimo di **5,280 €/mln IVA al 10% inclusa** (4,8 €/mln, oltre IVA) e, in ogni caso, nel citato limite di legge del 49% dell'investimento complessivo iniziale (calcolato come sommatoria dei costi di costruzione iniziali, spese tecniche, costi di sviluppo della proposta ed oneri finanziari capitalizzati). Qualora sia indicato un Prezzo superiore rispetto ad Euro **5,280 €/mln IVA al 10% inclusa** (4,8 €/mln, oltre IVA) il limite di legge di cui sopra, l'offerta si considera condizionata ed il Concorrente sarà, dunque, escluso dalla gara.

- iii. **Nuove Infrastrutture:** considerato che grava unicamente sul concessionario il rischio progettazione, costruzione e manutenzione delle Nuove Infrastrutture, l'Amministrazione interverrà unicamente con il contributo pubblico di cui al precedente sub.ii, così come risulterà in sede di aggiudicazione. Non è previsto alcun contributo aggiuntivo e/o alcuna forma di supporto o garanzia al Concessionario eccedente quanto previsto nello Schema di Convenzione;
- iv. **Infrastrutture Esistenti:** attualmente il complesso termale è costituito dal Palazzo delle Terme di Levico e dallo Stabilimento termale di Vetriolo, dalle Condotture ed Impianti, nonché dal Parco pubblico di pertinenza. È allocato in capo al Concessionario ogni onere (da indicare nel PEF) concernente la manutenzione ordinaria del Palazzo delle Terme di Levico e dello Stabilimento termale di Vetriolo, nonché il rischio di eventuali maggiori oneri per tale manutenzione. È posto in capo all'Amministrazione l'onere per le manutenzioni ordinarie e straordinarie delle Condotture ed Impianti, del Parco pubblico, nonché la manutenzione straordinaria del Palazzo delle Terme di Levico e dello Stabilimento di Vetriolo. 1
- v. la Proposta prevede una durata della concessione pari a 300 mesi (25 anni); saranno premiate in sede di gara le offerte che prevedano una minor durata complessiva della concessione (**elemento b.2**);
- Attenzione: tutti gli interventi previsti dall'offerente dovranno risultare interamente ammortizzati entro il termine del periodo di concessione, allorquando tutti i beni compresi nel Perimetro della concessione rientreranno nella piena disponibilità della PAT senza alcun onere a carico della stessa.
- vi. la Proposta prevede, a partire dal terzo anno di concessione, un meccanismo di profit sharing secondo quanto riportato nel documento "**D.5 Metodo di calcolo Profit Sharing**". Tale meccanismo prevede che, nel caso in cui il reddito netto effettivo cumulato deflazionato risulti maggiore rispetto a quello stimato nel PEF del 10%, il Concessionario è tenuto a trasferire all'Amministrazione concedente una parte del maggior profitto realizzato mediante un canone. Per l'illustrazione puntuale dei casi in cui trova applicazione il meccanismo del Profit Sharing e sulle modalità di calcolo del canone si rinvia al suddetto documento D.5 elaborato dal Promotore. Saranno premiate in sede di gara le offerte che prevedano un

incremento della percentuale di profit sharing a favore dell'Amministrazione concedente (**elemento b.3**);

vii. la Proposta prevede, in relazione all'eventuale mancato adeguamento delle tariffe per cure termali convenzionate disposto dal Sistema Sanitario nazionale e/o del Servizio Sanitario Provinciale rispetto all'indice ISTAT FOI, una ripartizione del rischio strutturata come riportato nel documento "**D.4 Metodo di Adeguamento delle tariffe delle prestazioni medico-sanitarie**" ed in sintesi come di seguito illustrata:

- se nell'anno n la percentuale di adeguamento inflativo delle tariffe convenzionate disposto dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI risulti compresa tra il **100% e l'83%** ==> **totale rischio a carico del Concessionario**;
- se nell'anno n la percentuale di adeguamento inflativo delle tariffe convenzionate disposto dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI risulti compresa tra **l'82,9% ed il 75%** ==> **il Concedente corrisponde al Concessionario il 75% del mancato introito**;
- per percentuali di adeguamento delle tariffe disposte dal SSN e/o SSP al di sotto della soglia del **75%** dell'indice ISTAT FOI ("**Percentuale Soglia**") ==> **revisione del PEF a totale carico del Concedente (100% del mancato introito), sempre che sussistano i presupposti per l'alterazione dell'equilibrio economico finanziario indicati nel PEF** (nella Proposta: VAN Equity inferiore al 50% di quanto stimato nel PEF e/o DSCR inferiore ad 1,10).

Saranno premiate, pertanto, in sede di gara, le offerte che prevedano:

1. una minor Percentuale Soglia, indicata dal Promotore pari al 75%, al di sotto della quale si applicherà, ove ricorrano i presupposti di alterazione dell'equilibrio (in Proposta: VAN Equity al di sotto del 50% di quanto indicato nel PEF e DSCR inferiore ad 1,10), la revisione del Piano economico finanziario (**elemento b.4**);
2. una minor contribuzione a carico dell'Amministrazione concedente, indicata dal Promotore pari al 75%, per percentuali di adeguamento tariffario disposto dal SSN e/o SSP comprese tra l'82,9% e la Percentuale Soglia per la revisione dell'equilibrio offerta in relazione all'elemento b.4) (**elemento b.5**).

Per la modalità di verifica delle circostanze che determinano l'applicazione del meccanismo di adeguamento tariffario (test) e per il calcolo della contribuzione posta in carico all'Amministrazione concedente si rinvia al documento D.4 del Promotore. In tale elaborato viene esplicitato il test da effettuare ogni anno per la verifica dell'insufficiente / mancata rivalorizzazione delle tariffe delle cure termali da parte del SSN/SSP e, **solo qualora tale test dia risultato inferiore a 0,83**, l'Amministrazione concedente dovrà versare al Concessionario una quota (indicata dall'offerente in sede di gara per l'elemento b.5) calcolata a valere sulla differenza tra il fatturato ASL effettivo per l'anno n e la somma che sarebbe stata versata se le tariffe fossero state aumentate nella stessa misura dell'inflazione (dall'anno 1 all'anno n). Qualora il test dia un risultato inferiore a quanto offerto in sede di gara per l'elemento b.4 si procede alla revisione dell'equilibrio.

Attenzione: l'importo massimo riconoscibile dall'Amministrazione per il mancato o insufficiente adeguamento tariffario del SSN e/o SSP non potrà essere superiore, per l'intera durata della concessione, alla misura del fatturato ASL dell'anno antecedente all'anno di verifica.

	Elementi economici	Criteri motivazionali	Punti MAX per elemento	Formula per l'assegnazione del punteggio
b. 1)	Riduzione del Contributo pubblico (Prezzo ex art. 180, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016).	I punti sono attribuiti in funzione del maggior ribasso offerto, in Euro, sul contributo in conto capitale a carico del Concedente (Euro 4.800.000, oltre IVA indicato nella Proposta). Dove: Ri = ribasso in Euro Offerta i-esima Rmax = ribasso in Euro più alto offerto	10	$10 * \frac{R_i}{R_{max}}$

b. 2)	<p>Riduzione della durata della concessione (max 25 anni).</p>	<p>I punti sono attribuiti in funzione della maggior riduzione offerta in mesi sulla durata della concessione (300 mesi indicati nella Proposta).</p> <p>Dove: Ri = ribasso in mesi Offerta i-esima Rmax = ribasso in mesi più alto offerto.</p>	<p>2</p>	$2 * \frac{R_i}{R_{max}}$
b.3)	<p>Incremento della Percentuale di Profit sharing riconosciuta dal Concessionario al Concedente nel caso il test riportato nel documento D.5 dia esito positivo.</p>	<p>I punti sono attribuiti in funzione della maggiore percentuale di extra-profitto riconosciuta dal Concessionario al Concedente, per l'eventuale quota di reddito netto effettivo superiore al reddito netto indicato nel PEF</p> <p>Dove: Ri = % Offerta i-esima Rmax = % più alta offerta.</p>	<p>2</p>	$2 * \frac{R_i}{R_{max}}$
b.4)	<p>Riduzione della soglia di adeguamento tariffario disposto dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI al di sotto della quale si attiva il meccanismo di revisione dell'equilibrio economico-finanziario laddove ricorrano i presupposti di</p>	<p>I punti sono attribuiti in funzione della minor percentuale di adeguamento tariffario disposta dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI al di sotto della quale si applica il meccanismo di revisione dell'equilibrio economico-finanziario (75% indicato nella</p>	<p>8</p>	$8 * \left[1 - \left(\frac{R_i - R_{min}}{R_{min}} \right) \right]$

	alterazione dell'equilibrio	Proposta). Dove: Ri = % Offerta i-esima Rmin = % più bassa offerta.		
b.5)	Riduzione della contribuzione a carico del Concedente nel caso in cui l'adeguamento tariffario disposto dal SSN e/o SSP rispetto all'indice ISTAT FOI sia compreso nel range tra l'82,9% e quanto offerto in relazione all'elemento di cui al precedente punto b.4)	I punti sono attribuiti in funzione della minor percentuale di contribuzione posta a carico dell'Amministrazione concedente (75% indicato nella Proposta). Dove: Ri = % Offerta i-esima Rmin = % più bassa offerta.	8	8* $\left[1 - \left(\frac{R_i - R_{min}}{R_{min}} \right) \right]$

Terminata la fase di assegnazione dei punteggi mediante le specifiche formule previste sopra, la procedura di riparametrazione varrà poi applicata al punteggio complessivo, in modo tale che, qualora nessun concorrente abbia ottenuto, per l'intera offerta economica, il punteggio massimo assegnabile, pari ad 30 punti, si procederà all'ulteriore riparametrazione dei punteggi totali complessivi, riportando ad 30 il punteggio complessivo più alto e proporzionando a tale punteggio massimo i punteggi complessivi provvisori prima calcolati.

4) MODALITÀ DI SOTTOSCRIZIONE DELL'OFFERTA TECNICA E L'OFFERTA ECONOMICA

L'offerta tecnica e l'offerta economica, comprensive dei documenti prescritti rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1, dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione, dal legale rappresentante dell'impresa (o da persona in possesso dei poteri di impegnare l'impresa), **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.**

Nel caso di imprese riunite in raggruppamento temporaneo di imprese non ancora costituito, l'offerta tecnica e l'offerta economica comprensive dei documenti prescritti

rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1 dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione, dal legale rappresentate di ciascuna impresa raggruppata, **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.** Nel caso di imprese riunite in raggruppamento temporaneo di imprese già costituito, l'offerta tecnica e l'offerta economica comprensive dei documenti prescritti rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1 dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione, dal legale rappresentate dell'impresa capogruppo, **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.**

Nel caso di consorzio ex 2602 c.c. già costituito o di G.e.i.e., l'offerta tecnica e l'offerta economica comprensive dei documenti prescritti rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1, dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione, dal legale rappresentante del consorzio o del G.e.i.e., **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.**

Nel caso di consorzio ex 2602 c.c. non ancora costituito, l'offerta tecnica e l'offerta economica comprensive dei documenti prescritti rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1, dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione, dal legale rappresentante di ciascuna impresa consorziata, **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.**

Per tutte le altre forme di consorzio, l'offerta tecnica e l'offerta economica comprensive dei documenti prescritti rispettivamente ai paragrafi 2.1 e 3.1 dovranno essere sottoscritte in calce a ciascun documento, salvo per le tavole progettuali per le quali non è richiesta una particolare posizione della sottoscrizione dal legale rappresentante del consorzio, **a PENA DI ESCLUSIONE dalla gara.**

In ogni caso, gli elaborati progettuali di cui al paragrafo 2.3.2) - qualora presentati - dovranno essere sottoscritti anche da un ingegnere/architetto autorizzato all'esercizio della professione, pena la non valutazione dei medesimi.

Il piano economico finanziario deve essere comprensivo di asseverazione resa ai sensi di Legge e debitamente sottoscritta dal soggetto asseveratore, a pena di esclusione.

- allegato: modulo offerta economica.