

ALLEGATO F – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio di valutazione	Sub criteri di valutazione	Contenuto delle offerte	Criterio motivazionale / formula	Sub Punteggio	Punteggio
1 Qualità del progetto culturale		Progetto culturale per la valorizzazione delle Mura, Giardino Scotto e Bastione Sangallo nel loro complesso quale espressione del patrimonio storico, artistico e culturale della città.	Il progetto sarà valutato tenendo conto della qualità delle proposte in relazione alla specificità storico-architettonica dei beni, e alle esigenze di fruibilità degli stessi		10
2. Qualità del progetto gestionale	Progetto gestionale dei servizi, coerente con il progetto culturale presentato, completo del cronoprogramma dell'avvio dei servizi				35
	2.1 Standard qualitativo dei servizi di cui alla sezione I articoli 12-13-14-15-16 e sezione II articoli 20- 21 del Progetto Gestionale	Descrizione dei servizi rivolti al pubblico e degli orari di apertura, ivi compresi gli orari di esercizio per la visita al percorso in quota, nel rispetto delle prescrizioni del progetto gestionale.	Qualità dei servizi per incentivare la fruizione delle Mura e del Giardino Scotto/Bastione Sangallo e per garantirne l'accessibilità. Articolazione oraria che assicuri la migliore fruibilità in relazione anche ai diversi periodi dell'anno.	4	
	2.2. Risorse umane	Modello organizzativo che descriva le risorse umane impiegate distinte per competenza e qualifiche, per numero e per responsabilità. Il progetto di gestione dovrà riportare gli orari di lavoro e i turni, la disponibilità ad integrare il personale e le modalità con le quali verranno effettuate all'occorrenza tali integrazioni. Organizzazione delle sostituzioni delle assenze. Formazione e aggiornamento del personale dedicato: indicazione dell'esperienza acquisita e modalità di aggiornamento periodico.	Organizzazione numerica e qualitativa del personale che garantisca l'ottimale gestione dei servizi.	4	
	2.3 Presidio, sorveglianza e custodia delle Mura e del Giardino Scotto	Descrizione delle modalità che verranno adottate a tutela sia dei beni sia dei visitatori.	Proposta di controllo efficace diurna e notturna. Utilizzo di	4	

ALLEGATO F – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio di valutazione	Sub criteri di valutazione	Contenuto delle offerte	Criterio motivazionale / formula	Sub Punteggio	Punteggio
			strumenti e tecnologie per la prevenzione e il controllo.		
	2.4 Standard qualitativo del servizio di pulizia e di manutenzione ordinaria delle Mura, Giardino Scotto, comprensivo del Bastione Sangallo	Modalità organizzative del servizio di pulizia e piano di manutenzione ordinario, tenendo conto delle prescrizioni dei documenti a base di gara.	Qualità del servizio con riferimento alle attrezzature, alla logistica, al numero degli addetti e al numero e tipologia di interventi programmati	4	
	2.5 Servizi di oggettistica e editoriale	Descrizione dell’offerta editoriale (illustrativa, guide tematiche, editoria didattica, ecc.) e della linea di oggetti proposti	Qualità e originalità della produzione editoriale e della oggettistica proposta, anche in riferimento alla varietà, e al design dell’oggettistica	2	
	2.6 Piano di promozione	Descrizione di un piano di promozione almeno triennale nel rispetto di quanto previsto dall’art. 9 del progetto gestionale	Qualità del piano strategico di promozione, delle strategie di comunicazione, e capacità di integrazione e coordinamento con il portale del Turismo (http://www.turismo.pisa.it/it/)	5	
	2.7 Iniziative culturali e attività di valorizzazione	Il progetto dovrà contenere una calendarizzazione triennale di massima e annuale di maggiore dettaglio, con la quale il concorrente dovrà proporre un programma dettagliato degli eventi finalizzati alla valorizzazione, alla conoscenza ed alla promozione del Giardino Scotto che coniughi la migliore qualità con il massimo della funzionalità e fruibilità, in relazione alle diverse tipologie di utenza e alle diverse caratteristiche delle attività	Organizzazione di iniziative socio-culturali ed eventi volti a ricreare un ambiente in cui cultura, arte e natura dialogano in sintonia.	8	

ALLEGATO F – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio di valutazione	Sub criteri di valutazione	Contenuto delle offerte	Criterio motivazionale / formula	Sub Punteggio	Punteggio
	2.8 Altri servizi da attivare	Descrizione di ulteriori servizi (quali quelli accessori alla celebrazione dei matrimoni civili presso il Giardino Scotto, o altri) per Mura, Giardino Scotto / Bastione Sangallo e modalità di gestione degli stessi	Qualità dei servizi ulteriori e coerenza con il progetto culturale presentato	2	
	2.9 Tempistica avvio dei servizi	Cronoprogramma dell'avvio dei servizi, compresi quelli ulteriori indicati al sub criterio 2.8	Sarà tenuta in considerazione la tempistica che consenta l'attivazione dei servizi nel tempo più breve possibile	2	
3. Offerta migliorativa	3.1 Servizi di accoglienza, informazione, guida e assistenza didattica	Proposte progettuali per audioguide, laboratori didattici, pacchetti di visite guidate finalizzati alla conoscenza del patrimonio storico-culturale della città di Pisa.	Qualità delle proposte in funzione della valorizzazione dei beni oggetto di concessione. Qualifica professionale ed esperienze del personale impiegato in tali attività.	2	5
	3.2 Vallo Sangallo	Progetto d'uso con descrizione delle attività di valorizzazione che verranno svolte, comprensivo delle attività manutentive e del servizio di pulizia	Qualità del progetto d'uso e coerenza con il piano di valorizzazione e con il progetto di gestione presentato	1	
	3.3 Parco Urbano San Silvestro	Progetto d'uso con descrizione delle attività di valorizzazione che verranno svolte, comprensivo delle attività manutentive e del servizio di pulizia	Qualità del progetto d'uso e coerenza con il piano di valorizzazione e con il progetto di gestione presentato	2	
4. Investimenti	I progetti e le relazioni descrittive sotto indicate devono essere privi di riferimenti economici. Gli importi devono essere indicati esclusivamente nel Piano economico-finanziario contenuto nella busta dell'offerta economica, a pena di esclusione dalla procedura.				20
	4.1 Biglietterie e controllo degli accessi al percorso in quota delle Mura	Progetto di allestimento e relazione descrittiva delle biglietterie presso la Torre S. Maria e la Torre Piezometrica e del sistema di controllo degli accessi al percorso in quota delle Mura, ivi comprese le modalità di	Qualità del progetto di allestimento delle biglietterie. Efficienza e razionalità delle attrezzature e delle tecnologie per il controllo degli accessi.	7	

ALLEGATO F – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio di valutazione	Sub criteri di valutazione	Contenuto delle offerte	Criterio motivazionale / formula	Sub Punteggio	Punteggio
		<p>verifica dell'assenza di persone sul percorso in quota.</p> <p>Dovrà essere presentato un cronoprogramma, che indichi la tempistica della messa in funzione delle biglietterie e del sistema di controllo degli accessi, che dovrà comunque prevedere un termine massimo inferiore ad un anno dalla decorrenza del contratto.</p> <p>Inoltre l'offerta dovrà indicare le modalità che saranno attuate nelle more dell'attuazione degli investimenti.</p>	Migliore tempistica e modalità temporanee di gestione.		
	4.2 Manutenzione dei servizi igienici Giardino Scotto	<p>Progetto, cronoprogramma e relazione descrittiva della manutenzione straordinaria dei servizi igienici del Giardino Scotto, che consiste nel rifacimento degli scarichi, della sostituzione della pavimentazione e dei rivestimenti, della tinteggiatura e ripristino degli intonaci ammalorati, della sostituzione dei lavabi e dei w.c.</p>	Qualità del progetto e tempistica di realizzazione	3	
	4.3 Caratteristiche estetiche e funzionali delle forniture e degli allestimenti necessari all'erogazione dei servizi	<p>Progetto di allestimento, cronoprogramma e descrizione delle attrezzature per la realizzazione degli eventi presso Giardino Scotto. Dovrà essere presentato un cronoprogramma, che indichi la tempistica per l'allestimento.</p>	Qualità del progetto e tempistica di allestimento	5	
	4.4 Caratteristiche estetiche e funzionali del punto ristoro in via San Francesco	<p>Progetto di allestimento, cronoprogramma e descrizione delle attrezzature per il punto ristoro.</p>	Qualità del progetto e tempistica di realizzazione	5	

ALLEGATO F – CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Criterio di valutazione	Sub criteri di valutazione	Contenuto delle offerte	Criterio motivazionale / formula	Sub Punteggio	Punteggio
5. Offerta economica	5.1 Piano tariffario 5.1.1 biglietto intero percorso in quota Mura 5.1.2 Riduzioni e abbonamenti percorso in quota 5.1.3 Prezzi per gestione eventi e cerimonie al Giardino Scotto e Bastione Sangallo	Piano tariffario delle Mura con proposte di riduzioni e abbonamenti annuali, come previsto nel progetto gestionale. Prezzi per servizi di gestione eventi di cui all'art. 23 del progetto gestionale e delle cerimonie matrimoni civili di cui all'art. 24 del progetto gestionale.	5.1.1 interpolazione lineare tra il coefficiente pari a 1 attribuito al valore più basso e coefficiente pari a 0 riferito al prezzo a base di gara di € 3,00	5	30
			5.1.2 Migliore offerta tariffaria in relazione alla più ampia fruibilità del bene	3	
			5.1.3 Migliore offerta tariffaria in relazione alla più ampia fruibilità del bene	3	
	5.2 Canone annuo	Canone annuo per il Giardino Scotto Bastione Sangallo, espresso in valore assoluto (in cifre e in lettere)	Interpolazione lineare tra il coefficiente pari a 1 attribuito al valore più alto e coefficiente pari a 0 riferito al canone a base di gara (€ 6.000,00)	7	
5.3 Royalties	Quota percentuale (royalties) sul fatturato annuo, conseguito dalla gestione del servizio di visita al percorso in quota delle Mura	Interpolazione lineare tra il coefficiente pari a 1 attribuito alla percentuale più alta e coefficiente pari a 0 riferito alla percentuale a base di gara (2%)	7		
5.4 Piano Economico finanziario	Il PEF, redatto con valori al netto d'i.v.a., dovrà contenere gli elementi indicati di seguito al fine di garantire la confrontabilità delle offerte e una loro adeguata valutazione. Il PEF dovrà essere asseverato. L'attività di asseverazione deve consistere in quanto indicato all'art. 96, c. 4-5 del d.p.r. n. 207/2010.	Coerenza del Piano Economico finanziario del concorrente con la matrice dei rischi, lo schema di contratto e il progetto a base di gara, e con l'offerta del concorrente, ivi compresi gli investimenti.	5		

Elementi per redazione PEF

- Esplicitazione di eventuali indicatori di contesto utilizzati per lo sviluppo delle stime. A mero titolo d'esempio:
 - Incremento annuo ricavi e costi variabili
 - Incremento annuo costi fissi generali
 - Incremento annuo costi fissi personale
 - IRAP
 - Imposte sul reddito
 - IVA ordinaria
 - Eventuali altri regimi fiscali applicati
- Identificazione e quantificazione delle linee di ricavo e definizione dei parametri utilizzati per la stima dei valori economici connessi a ciascuno degli anni di concessione. Si richiede una descrizione specifica di ciascuna linea di servizio attivabile.
- Identificazione e quantificazione delle voci di costo variabile connesse alla gestione e all'erogazione dei servizi attivati (per ciascun anno di concessione).
- Identificazione e quantificazione delle voci di costo fisso connesse alla gestione e all'erogazione dei servizi attivati (per ciascun anno di concessione).
- Identificazione e quantificazione dei costi legati al personale (per ciascun anno di concessione). Si richiede l'esplicitazione del dimensionamento delle risorse umane impiegate in termini di Full-Time Equivalent.
- Elaborazione di un piano degli investimenti comprendente l'indicazione del piano di ammortamento per tutti gli anni di espletamento del servizio.
- Definizione del cash flow dell'operazione.
- Esplicitazione dei principali indicatori di valutazione (ROI, VAN, MOL, ...).
- Esplicitazione dei proventi per l'amministrazione (canone e royalties).