



COMUNE DI URBINO

Provincia di Pesaro e Urbino

VERBALE DI VALUTAZIONE TECNICO-ECONOMICA DELLE PROPOSTE
DIPARTENARIATO PUBBLICO-PRIVATO

(ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023)

Oggetto: Procedura esplorativa per la selezione di un “candidato promotore” finalizzata alla realizzazione e gestione, in PPP, di un'area attrezzata di sosta temporanea per camper in zona ex Tiro a Segno, finalizzata alla valorizzazione del turismo all'aria aperta.

Data della riunione: 27.03.2026

Commissione di Valutazione: la commissione è stata nominata con determinadirezionale n. 38 del 27.03.2026 ed è composta dei seguenti commissari:
Arch. Mara Mandolini — Presidente
ing. Matteo De Angeli — esperto;
dott. Marco Feduzi - esperto;
dott. Valeria Rossi — con funzioni di Segretario verbalizzante

Proposte pervenute:

- » Ditta A: **Parceggio 5 srl**, via Santa Caterina, Macerata, PIVA 01912750435
- » Ditta B: **La Generali Costruzioni SPA** Loc.Pocaia, Monterchi (AR), PIVA01221000514

PREMESSA

La Commissione, acquisita la documentazione prodotta dalle ditte partecipanti, ha proceduto alla valutazione comparativa secondo i criteri esplicitati nell'avviso esplorativo, in particolare:

- a) Qualità della proposta in termini di completezza (progettazione-lavori-gestione);
- b) Validità della proposta in termini di beneficio economico per l'Ente concedente, fermo restando i requisiti di convenienza economica e sostenibilità finanziaria per il Concessionario;
- c) Soluzioni progettuali che prevedano la riqualificazione di aree comunali limitrofe;
- d) Durata della concessione proposta, con riferimento al raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione e valorizzazione del turismo all'aria aperta.

I punteggi saranno assegnati sulla base dei criteri motivazionali esemplificati nel bando che qui sono integralmente riportati:

Criteri motivazionali per l'attribuzione dei punteggi

- a) Qualità della proposta in termini di completezza (progettazione-lavori-gestione)**

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando quelle che risulteranno maggiormente coerenti ed efficaci per il raggiungimento degli obiettivi pubblici dell'intervento. Per l'analisi di questo criterio motivazionale la commissione valuterà in modo particolare come il proponente intende relazionarsi con il Concedente soprattutto in riferimento agli impegni assunti dall'Amministrazione in fase di assegnazione del contributo Pubblico. Particolare attenzione verrà riservata alla verifica della proposta di PPP in ordine alla completezza progettuale, tecnica, economica e gestionale, analizzando la chiarezza degli elaborati, la conformità normativa, la sostenibilità finanziaria tramite il Piano Economico Finanziario (PEF), la corretta allocazione dei rischi e la capacità del candidato di realizzare e gestire l'opera e il relativo servizio per l'intero ciclo di vita, assicurando l'interesse pubblico.

b) Validità della proposta in termini di beneficio economico

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando quelle che risulteranno più efficaci in termini di copertura delle spese previste dai costi di investimento, pubblici e privati, proposti. Per l'analisi di questo criterio motivazionale la commissione valuterà in modo particolare il cronoprogramma dei lavori, le scelte operative del candidato anche evidenziando le ricadute in termini ambientali e sociali;

c) Riqualficazione di aree limitrofe all'area di intervento

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando le offerte che prevedano proposte di riqualficazione di aree, di proprietà comunali, limitrofe all'area oggetto dell'intervento, con la finalità di aumentare ulteriormente l'appetibilità e la completezza dei servizi.

d) Durata della concessione proposta

La commissione valuterà le proposte ricevute premiando con punteggio maggiore le offerte che prevedano maggior vantaggio economico per l'Amministrazione. Qualità e durata dei servizi anche in relazione all'introduzione di un corretto metodo di remunerazione del servizio collegato alla qualità dello stesso.

La matrice dei "pesi" degli elementi di valutazione, come stabilito nel bando di manifestazione d'interesse, è sintetizzabile come segue:

ELEMENTI DI VALUTAZIONE		PESI
a	Qualità della proposta in termini di completezza (progettazione-lavori-gestione)	25
b	Validità della proposta in termini di beneficio economico per l'Ente concedente, fermi restando i requisiti di convenienza economica e sostenibilità finanziaria per il	25
c	Soluzioni progettuali che prevedano la riqualficazione di aree comunali limitrofe	25
d	Durata della concessione proposta, con riferimento al raggiungimento degli obiettivi di riqualficazione e valorizzazione del turismo all'aria aperta	25
	<u>totale</u>	100

Con riferimento ai criteri valutativi di cui sopra, la Commissione, per ciascuna proposta ricevuta, procede all'attribuzione dei punteggi discrezionali ad ogni singolo criterio mediante l'assegnazione diretta di giudizio da parte di ciascun commissario e, successivamente, individuata la media dei giudizi, esegue il riporto ad uno (riparametrazione) dei valori ottenuti e la conseguente assegnazione del punteggio finale.

L'assegnazione dei giudizi avviene sulla base della classica matrice di valutazione qui riportata:

GIUDIZIO	COEFFICIENTE	GIUDIZIO ESTESO
ECCELLENTE	1,0	Supera le aspettative espresse nei documenti di gara
OTTIMO	0,9	Trattazione completa dei temi richiesti con ottimi approfondimenti
PIU' CHE BUONO	0,8	Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza
BUONO	0,7	Trattazione completa dei temi richiesti negli aspetti della chiarezza
PIU' CHE DISCRETO	0,6	Trattazione completa rispetto alle aspettative espresse nei documenti di gara
DISCRETO	0,5	Seppure la trattazione sia completa rispetto alle aspettative, essa non risulta caratterizzata da elementi spiccatamente distintivi
PIU' CHE SUFFICIENTE	0,4	Trattazione esauriente rispetto alle aspettative espresse nei documenti di gara
SUFFICIENTE	0,3	Trattazione appena esauriente rispetto alle aspettative espresse nei documenti di gara.
SCARSO	0,2	Trattazione lacunosa
INSUFFICIENTE	0,1	Trattazione non chiara; assenza di benefici/vantaggi proposti rispetto a quanto previsto nei documenti di gara
NON APPREZZABILE	0,0	Trattazione non inerente all'argomento richiesto

Di seguito si riporta il giudizio assegnato per ciascun criterio, la relativa riparametrazione e la classifica finale

DITTA A). **Parceggio 5 S.r.l.**, via Santa Caterina, Macerata, PIVA 01912750435

DITTA B) **La Generali Costruzioni S.p.A.** Loc.Pocaia, Monterchi (AR), PIVA01221000514

	COMMISSARIO 1		DITTA A	DITTA B
Qualità della proposta in termini di completezza	a		0,80	0,70
Validità della proposta in termini di beneficio economico	b		0,90	0,90
Soluzioni progettuali che prevedano la riqualificazione	c		1,00	0,30
Durata della concessione proposta	d		0,90	0,90

	COMMISSARIO 2		DITTA A	DITTA B
Qualità della proposta in termini di completezza	a		0,80	0,70
Validità della proposta in termini di beneficio economico	b		0,90	0,90
Soluzioni progettuali che prevedano la riqualificazione	c		1,00	0,30
Durata della concessione proposta	d		0,90	0,90

	COMMISSARIO 3		DITTA A	DITTA B
Qualità della proposta in termini di completezza	a		0,80	0,70
Validità della proposta in termini di beneficio economico	b		0,90	0,90
Soluzioni progettuali che prevedano la riqualificazione	c		1,00	0,30
Durata della concessione proposta	d		0,90	0,90

TOTALE		DITTA A	DITTA B
	a	2,40	2,10
	b	2,70	2,70
	c	3,00	0,90
	d	2,70	2,70

MEDIA		DITTA A	DITTA B
	a	0,80	0,70
	b	0,90	0,90
	c	1,00	0,30
	d	0,90	0,90

PESO DEL CRITERIO	
25	a
25	b
25	c
25	d

MEDIA MAGGIORE		
	a	0,80
	b	0,90
	c	1,00
	d	0,90

		DITTA A	DITTA B
RIPARAMETRAZIONE	a	1,00	0,88
	b	1,00	1,00
	c	1,00	0,33
	d	1,00	1,00

		DITTA A	DITTA B
PUNTEGGIO	a	25,00	21,88
	b	25,00	25,00
	c	25,00	8,33
	d	25,00	25,00

		DITTA A	DITTA B
totale PUNTEGGIO		100,00	80,21

PERTANTO, la Commissione, all'unanimità, propone di:

- Dichiarare la proposta della Ditta A (Parcheggio 5 srl) come economicamente etecnicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
- Procedere con l'apertura della fase negoziale per la definizione della convenzione di PPP, subordinata alla verifica della disponibilità finanziaria e al rispetto delle scadenze di rendicontazione al 31/12/2026;
- Valorizzare la disponibilità del promotore a includere la ristrutturazione della casa comunale in caso di proroga dei termini di rendicontazione, da inserire come opzione negoziale nella convenzione.

Il presente verbale viene redatto in tre originali, uno per ogni componente della Commissione e uno per il fascicolo di procedimento.

Luogo e Data: Urbino, 27.03.2026

I Componenti della Commissione di Valutazione

1 Arch. Mara Mandolini _____ FIRMATO _____

2 ing. Matteo De Angeli _____ FIRMATO _____

3 dott. Marco Feduzi _____ FIRMATO _____

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Mara Mandolini

FIRMATO