

ALLEGATO A - CRITERI DI VALUTAZIONE

La concessione sarà affidata mediante valutazione comparativa sulla base del miglior rapporto tra qualità del progetto tecnico - gestionale ed elemento economico.

Il punteggio massimo attribuibile è pari a **100 punti**, così suddivisi:

OFFERTA TECNICO-GESTIONALE: massimo 90 punti

L'attribuzione dei punteggi avverrà secondo i criteri e sotto-criteri, nonché sulla base dei parametri predeterminati individuati nel presente documento.

Non saranno attribuiti punteggi sulla base di elementi non previamente indicati nella documentazione della procedura.

VALUTAZIONE PROGETTO TECNICO- GESTIONALE

Metodologia di Valutazione Comparata

Per ciascuna delle sezioni tematiche previste, la Commissione attribuirà un punteggio da 0 al massimo di seguito specificato, valutando in contemporanea e in modo integrato i seguenti tre ambiti tematici:

- **Blocco A - Varietà e Qualità dell'Offerta:** originalità del concept, ricchezza delle attività proposte e coerenza con il valore storico-artistico del bene;
- **Blocco B - Sostenibilità Economica:** affidabilità del piano economico-finanziario, capacità di autofinanziamento, realizzabilità degli investimenti;
- **Blocco C - Sostenibilità Relazionale e Locale:** reti di partenariato attivate con il territorio, coinvolgimento di realtà locali (associazioni, università, artigianato, enti), ricaduta occupazionale e culturale sulla comunità.

Matrice di Attribuzione del Punteggio (Griglia Analitica)

Sezione Tematica	Criteri di Analisi Comparata (Blocchi A - B - C)	Punteggio Massimo
1. Concept Generale e Visione Strategica	• A: Originalità, innovazione e coerenza estetica/funzionale con il bene culturale MAX 10 punti • B: Solidità del modello di business complessivo e scalabilità nel tempo MAX 8 punti • C: Capacità del concept di dialogare con l'identità della comunità locale MAX 7 punti	Fino a 25 punti
2. Ospitalità collettiva di Ostello e servizi di ristorazione	• A: Qualità, tipologia e coerenza dell'offerta di ospitalità e enogastronomica con il contesto MAX 5	Fino a 15 punti

Sezione Tematica	Criteri di Analisi Comparata (Blocchi A - B - C)	Punteggio Massimo
	punti • B: Sostenibilità gestionale, margini previsti e investimenti in attrezzature MAX 5 punti • C: Valorizzazione di filiere corte, prodotti tipici locali e collaborazioni con produttori del territorio MAX 5 punti	
3. Attività Culturali ed Espositive	• A: Ricchezza, profilo artistico e cadenza della programmazione culturale MAX 5 punti • B: Piano di sostenibilità degli eventi (copertura dei costi tramite biglietteria, sponsor o bandi) MAX 3 punti • C: Coinvolgimento attivo di artisti, enti culturali e istituzioni del territorio MAX 2 punti	Fino a 10 punti
4. Attività complementari escluse dal campo di applicazione della L.R. 62/2018 (art.9), salva la compatibilità con le normative specifiche di settore	• A: Selezione di attività coerenti con il bene MAX 3 punti • B: Sostenibilità economica delle attività proposte MAX 3 punti • C: Attività promozionali delle attività proposte MAX 4 punti	Fino a 10 punti
5. Attività Convegnistiche e Formazione	• A: Qualità dell'offerta formativa e dei format proposti MAX 4 punti • B: Capacità di attrarre eventi remunerativi per garantire introiti costanti MAX 4 punti	Fino a 10 punti

Sezione Tematica	Criteri di Analisi Comparata (Blocchi A - B - C)	Punteggio Massimo
	• C: Partnership con università, scuole, centri di ricerca e ordini professionali MAX 2 punti	
6. Servizi di collegamento con la rete viaria principale	• A: Pluralità di offerta servizi di collegamento con la rete viaria principale MAX 5 punti • B: Ottimizzazione dei costi operativi MAX 3 punti • C: Collaborazioni con realtà del territorio MAX 2 punto	Fino a 10 punti
7. Attività di Comunicazione e Promozione	• A: Efficacia, modernità e creatività del piano di marketing e comunicazione con utilizzo delle principali piattaforme digitali e offerta di servizi innovativi (es. guide immersive/o digitali integrate con le reti turistiche del territorio) MAX 5 punti • B: Adeguatezza del budget stanziato per la promozione rispetto ai ritorni attesi MAX 3 punti • C: Strategie di coinvolgimento attivo della cittadinanza e comunicazione di prossimità MAX 2 punti	Fino a 10 punti
TOTALE COMPLESSIVO		90 punti

Criteri di giudizio della commissione (modalità di assegnazione dei punteggi)

OTTIMO: la proposta esprime un'eccellenza globale e integrata.

- Blocco A: dal punto di vista dell'offerta, il progetto è di altissimo profilo, innovativo e perfettamente sintonizzato con l'identità del bene storico.
- Blocco B: sotto il profilo della sostenibilità economica, il piano è rigoroso, basato su stime prudenti, coperture certe e garanzie solide che riducono i rischi ad aspetti marginali.
- Blocco C: sul piano relazionale e locale, il progetto dimostra uno straordinario radicamento territoriale, intessendo reti stabili e co-progettazioni efficaci in grado di coinvolgere attivamente la comunità.

BUONO: la proposta è solida, equilibrata e di buona qualità complessiva.

- Blocco A: l'offerta è regolare, strutturata e capace di garantire una valida valorizzazione dell'immobile, pur garantendo il valore identitario dell'immobile;
- Blocco B: la sostenibilità economica è credibile e sostenibile in condizioni ordinarie di mercato, con coperture adeguate e rischi ben presidiati;
- Blocco C: la dimensione relazionale e locale evidenzia una chiara attenzione al contesto, con relazioni avviate o pianificate che garantiscono una ricaduta sociale positiva e apprezzabile sulla cittadinanza e sull'utenza.

SUFFICIENTE: la proposta si attesta su standard minimi di accettabilità.

- Blocco A: l'offerta (Blocco A) è di livello basilare, sufficiente a garantire un utilizzo standard dell'immobile ma poco coerente con l'identità del bene storico.
- Blocco B: la sostenibilità economica (Blocco B) presenta elementi di fragilità o margini di rischio legati a fluttuazioni dei ricavi, pur garantendo una copertura formale minima.
- Blocco C: la dimensione relazionale e locale (Blocco C) mostra relazioni limitate, episodiche o affidate a un'apertura standard alla cittadinanza ed all'utenza, priva di una vera strategia di rete o partenariato.

INSUFFICIENTE: la proposta risulta gravemente carente e inadeguata.

- Blocco A: l'offerta è incoerente con la natura del bene storico o priva di una chiara visione culturale ed incoerente con l'identità del bene storico.
- Blocco B: la sostenibilità economica è lacunosa, irrealistica o priva di coperture finanziarie attendibili, esponendo l'amministrazione a evidenti rischi di default.
- Blocco C: la dimensione relazionale e locale risulta del tutto autoreferenziale e isolata, priva di qualsiasi interazione, attenzione o dialogo con le dinamiche del territorio.

OFFERTA ECONOMICA: massimo 10 punti

L'attribuzione del punteggio avverrà secondo le modalità indicate nel presente documento.

Valutazione dell'offerta economica

L'offerta economica sarà valutata esclusivamente sulla base del rialzo offerto rispetto al canone annuo posto a base della procedura.

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica è pari a 10 punti.

Il punteggio sarà attribuito secondo la seguente formula:

$$\text{Punteggio economico} = (\text{importo offerto dal concorrente} / \text{importo massimo offerto}) \times 10$$

Non saranno ammesse offerte economiche inferiori al canone posto a base di gara.