



Affidamento della concessione mediante Project Financing avente ad oggetto la realizzazione di interventi di adeguamento normativo e di miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti termici ed elettrici comunali, ai sensi dell'art. 183 comma 15 del d.lgs 50/2016 e smi. CIG.9488386FD0

5° VERBALE SEDUTA COMMISSIONE DI GARA

Oggi, venerdì 05.05.2023 alle ore 09:15 presso la sede del Settore Lavori Pubblici, in Mantova, via Visi 48 è tenuta la seduta riservata della commissione di gara nominata con determina nr.791 del 21.03.2023 per l'affidamento della concessione di cui all'oggetto, così composta:

- arch. Carmine Mastromarino, Dirigente del Settore LLPP, in qualità di Presidente;
- ing. Guglielmo Sorio, in qualità di membro della Commissione;
- geom. Mauro Coffani, Istruttore Direttivo Tecnico del settore LLPP, in qualità di membro della Commissione;
- arch. Emiliano Giorgino, Istruttore Direttivo Tecnico, del Settore LLPP in qualità di membro della Commissione;
- arch. Nazareno Franzoni, Istruttore Direttivo Tecnico, del Settore LLPP, in qualità di membro della Commissione;

Assiste con funzioni di segretario verbalizzante la Dott.ssa Vera Maria Carrero Settore Affari Generali - Uff. Contratti;

La Commissione procede nella valutazione degli elaborati presentati.

Il presidente fa atto che il disciplinare di gara al punto 17 prevede l'assegnazione dei punteggi tecnico su base di un raffronto comparativo e con riparametrazione automatica a livello di subcriterio (rapportando ad uno la media più alta). Si ritiene quindi di non procedere all'attribuzione dei punteggi, in quanto in presenza di una sola offerta risulta impossibile la valutazione comparativa.

Viene quindi espresso un giudizio generale da parte della Commissione per ogni singolo subcriterio ed un giudizio globale di sintesi come da file allegato.

Dall'analisi della documentazione presentata, la Commissione ritiene l'offerta tecnica accettabile e rispondente alle attese dell'Amministrazione, con particolare riferimento alla proposta gestionale ed alle modalità di organizzazione del servizio e alla gestione delle chiamate di intervento tramite il Call Center. Le opere proposte, sviluppate progettualmente con un elevato grado di dettaglio, consentono un incremento, seppur limitato, dei risparmi conseguiti rispetto a quanto previsto in sede di gara.

La commissione dichiara chiusa la seduta relativa alla valutazione dell'offerta tecnica e procede con la seduta di valutazione dell'offerta economica, che avviene senza presenza di pubblico, come indicato negli atti di gara. Per esigenze informatiche per poter procedere con la procedura telematica viene inserito in piattaforma il punteggio complessivo di 70punti.

Si accede quindi alla busta economica costituita da 6 files:

- Computo metrico estimativo
- Elenco prezzi unitari
- Piano Economico Finanziario
- Pef e relazione
- All. D. Modello offerta economica
- Asseverazione PEF

Il raggruppamento temporaneo di imprese offre:

- 1) la percentuale di ribasso da applicarsi ai canoni annui posti a base di gara del 0,7931%;
- 2) una franchigia da applicarsi su ogni intervento di manutenzione straordinaria non incluso nell'offerta (extra canone) di euro 150,00;
- 3) la percentuale di ribasso da applicarsi al listino "DEI" per i lavori di manutenzione straordinaria non inclusi nell'offerta (extra canone) del 12%;

è presente indicazione dei costi della sicurezza e del costo della manodopera ex art. 95 comma 10 del D. Lgs. 50/2016.

La Commissione dopo attenta valutazione del PEF asseverato, corredata dell'elenco dei prezzi unitari (EPU), ritiene lo stesso nel dare una chiara visione dei flussi economico-patrimoniali e finanziari che sottendono alla concessione in oggetto, consenta di effettuare una valutazione positiva circa la sua sostenibilità economico-finanziaria perché i dati economici riportati in un raffronto fra costi e ricavi e correlati flussi di cassa entrate, risultano coerenti e soprattutto dimostrano la concreta capacità del concorrente di eseguire correttamente le prestazioni per l'intero arco temporale richiesto negli atti di gara.

La commissione quindi rilevata la correttezza e la validità degli elementi esposti nel Piano Economico Finanziario che permette di valutare positivamente la gestione della concessione considera congrua l'offerta

presentata dal raggruppamento temporaneo di imprese tra Tea Rete Luce srl, con sede legale in Mantova, via Taliercio n. 3 c.f. e p.i. 02399890207 e Sauber srl con sede legale in Mantova , via Enrico Fermi n. 8/A c.f.e p.i. 01681630206.

La proposta ha carattere provvisorio e diverrà definitiva solo ad avvenuta approvazione da parte del competente organo dell'amministrazione aggiudicatrice, previa verifica della veridicità delle dichiarazioni fornite e del possesso dei requisiti richiesti per la partecipazione alla procedura.

La Commissione rimette pertanto la proposta di aggiudicazione al Responsabile del servizio, per i provvedimenti conseguenti.

Alle ore 10:55 si dichiara chiusa la seduta.

Il presente verbale è letto, approvato e sottoscritto come appresso.

Il Presidente

Arch. Carmine Mastromarino

I membri

- geom. Mauro Coffani

- arch. Emiliano Giorgino

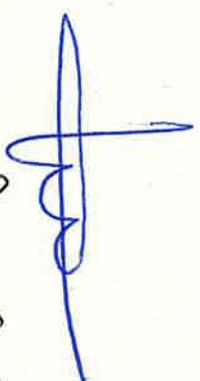
- arch. Nazareno Franzoni

-Ing. Guglielmo Sorio

Il segretario verbalizzante

dott.ssa Vera Maria Carrero

<p>A.1</p>	<p>Progetto definitivo proposta di riqualificazione energetica</p>	<p>Qualità e completezza del progetto definitivo e delle soluzioni tecnologiche fornite.</p> <p>Validità, qualità, grado di completezza, modalità di esecuzione e l'organicità del progetto con particolare riferimento alla dimostrabilità dei risparmi attesi di energia primaria mediante realizzazione degli interventi proposti dall'offerente.</p> <p>Ulteriori proposte per interventi migliorativi in termini di incidenza qualitativa, di efficacia ed economicità rispetto a quanto già previsto nel progetto degli interventi di ottimizzazione energetica.</p>	<p>MOLTO BUONO. Il sub _ criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese. Si riscontra la completezza, l'adeguatezza e chiarezza degli elaborati progettuali, descrittivi e grafici, mediante i quali sono definite compiutamente le soluzioni tecnologiche fornite. Il progetto definitivo della proposta risulta conforme al D.Lgs. 50/2016 e al D.P.R. 207/2010.</p> <p>DISCRETO. Il sub _ criterio è trattato in modo sufficiente e quanto proposto è adeguato alle attese. Si è analizzato e valutato in particolare quanto esposto nell'elaborato 1.11, nel quale i risparmi attesi, per i consumi di energia termica e di energia elettrica, sono da ritenersi dimostrati in modo adeguato</p> <p>SUFFICIENTE. Il sub _ criterio è trattato in modo appena sufficiente, ed è appena adeguato alle attese. Si è analizzato e valutato in particolare quanto esposto nell'elaborato 1.11. Gli ulteriori interventi proposti rispetto al progetto posto a base di gara portano a ottenere risparmi dei consumi, in termini di energia termica e -risparmi di energia elettrica, seppur apprezzabili, di modesta entità.</p>
------------	--	--	---



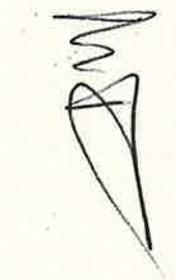
M. P. S. P. P.




A.2	Migliorie alla progettazione e modalità di erogazione dei servizi, livelli e requisiti prestazionali proposti ai fini dell'ottimizzazione della funzionalità dei servizi.	A.2.1 Modalità di progettazione ed esecuzione del servizio	<p>MOLTO BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese. La progettazione del servizio presenta un buon dettaglio, con particolare riferimento al dimensionamento della struttura organizzativa, suddivisa in Area Governo, centrale operativa e Area operativa. Per ciascuna figura individuata vengono descritti i relativi profili. La centrale operativa è descritta in maniera adeguata e prevede l'utilizzo del sistema TELE X per la supervisione centralizzata di tutti gli impianti consentendo un controllo completo e la conseguente efficacia degli interventi.</p> <p>BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo accettabile e quanto proposto risponde alle attese. La proposta individua alcuni specifici indicatori di performance (KPI) che consentono il monitoraggio del livello del servizio erogato. È inoltre proposto un rapporto annuale sull'andamento del servizio, con indicazione dell'"impronta energetica" che consente alla SA di valutare gli aspetti energetici degli edifici.</p> <p>BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo accettabile e quanto proposto risponde alle attese. La proposta delle modalità di erogazione dei servizi a canone è articolata e descrive, in maniera adeguata, la fase di presa in consegna del patrimonio e, in modo sintetico, le principali attività previste per ciascun servizio nel corso del contratto. Il documento dettaglia inoltre le modalità di gestione delle chiamate di intervento mediante l'utilizzo del Call Center, nonché la suddivisione delle richieste in livelli di priorità (rosso emergenza, giallo urgenza, verde, bianco) a cui corrispondono diversi tempi di intervento.</p> <p>MOLTO BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese. La descrizione delle modalità di erogazione delle attività extra-canone risulta particolarmente dettagliata e individua le diverse tipologie di intervento che possono presentarsi, nonché le modalità di accantieramento. Di interesse l'applicazione dei principi del Life Cycle Cost Analysis per l'acquisto di apparecchiature in quanto considera in tale scelta tutti gli aspetti connessi ad un determinato bene.</p>
		A.2.2 Livelli di servizio, attività di monitoraggio ed indicatori di prestazione	
		A.2.3 Logiche di erogazione dei servizi a canone	
		A.2.4 Logiche di erogazione dei lavori extra canone (Interventi di manutenzione straordinaria non inclusi nella manutenzione Full Risk)	


 M. P. S. G. P. A. I.

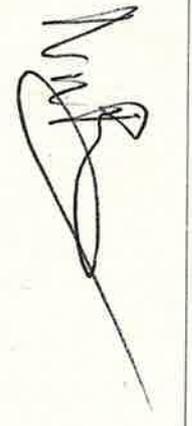






A.3	Capacità organizzativa	<p>A.3.1 Struttura logistica, staff tecnico, personale operativo messi a disposizione per l'erogazione del servizio</p> <p>A.3.2 Attrezzature, mezzi e strumentazione messi a disposizione per l'erogazione del servizio</p>	<p>MOLTO BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese. La descrizione della struttura organizzativa e logistica è particolarmente dettagliata con evidenza delle sedi a disposizione e la loro distribuzione sul territorio, tale da garantire una più che adeguata copertura dell'area su cui sono collocate le strutture oggetto dell'appalto. Il personale operativo previsto è caratterizzato da un incremento del numero di risorse rispetto alle specifiche della documentazione a base di gara.</p> <p>DISCRETO – il sub _ criterio è trattato in modo sufficiente e quanto proposto è adeguato alle attese. I mezzi e le attrezzature a disposizione del personale operativo sono descritti distinguendo per tipologia di operatore (elettrico, termoidraulico, frigorista) impiegato nello svolgimento del servizio oltre che per il personale che esegue le attività di riqualificazione o similari. La dotazione prevista risulta adeguata alle attività da svolgere.</p>
-----	------------------------	--	---

A4	Caratteristiche e funzionalità del sistema di telegestione e di supporto informatico operatività particolare riferimento monitoraggio, controllo e	A.4.1 Caratteristiche e funzionalità del sistema di telegestione e di supporto informatico operatività particolare riferimento al monitoraggio, controllo e rendicontazione delle attività.	<p>DISCRETO. il sub _ criterio è trattato in modo sufficiente e quanto proposto è adeguato alle attese. Viene proposto lo sviluppo e l'utilizzo di software già in utilizzo al Comune di Mantova per la gestione del servizio manutenzioni. La proposta è meritevole di apprezzamento anche se non risulta caratterizzata da un particolare livello di approfondimento non essendo compiutamente illustrata e dettagliata. Lo sviluppo dell'applicativo porta vantaggi nella raccolta di dati statistici relativi ai consumi e può alimentare la raccolta dei dati presenti nei singoli "fascicoli digitale del fabbricato".</p>
----	--	---	---

rendicontazione delle attività.		
---------------------------------	--	--

A.5	Qualità del Piano manutentivo	<p>A.5.1 Programmazione degli interventi manutentivi offerti, offerta di servizi aggiuntivi/migliorativi inclusi nel canone di gestione, rispetto al piano di gestione posto a base di gara</p> <p>A.5.2 Riduzione tempi di intervento di risposta alle chiamate (da esprimersi in minuti di riduzione)</p>	<p>BUONO – il sub _ criterio è trattato in modo accettabile e quanto proposto risponde alle attese. La proposta prevede un discreto incremento delle attività manutentive rispetto a quanto richiesto dalla documentazione di gara e l'analisi è chiara in quanto dettagliata con tabelle che riportano per ciascun intervento manutentivo il confronto tra la periodicità proposta e quella a base di gara</p> <p>MOLTO BUONO – il sub criterio è trattato in modo esauriente e quanto proposto risponde pienamente alle attese. A base di gara viene indicato un termine unico temporale pari a 45 minuti per tutti gli interventi senza distinzione di classificazione, mentre la proposta è articolata su 4 livelli di priorità in base alla gravità dell'anomalia segnalata con tempi di intervento che vanno dal minimo di 15 minuti (codice rosso emergenza) al massimo di 40 minuti (codice bianco), comunque inferiore rispetto al limite indicato dalla documentazione a base di gara.</p>
-----	-------------------------------	---	--

<p>Giudizio di sintesi</p>	<p>Nel complesso, l'offerta presentata è, da ritenersi accettabile e rispondente alle attese dell'amministrazione, con particolare riferimento alla proposta gestionale ed alle modalità di organizzazione del servizio e alla gestione delle chiamate di intervento tramite il Call Center. Le opere proposte, sviluppate progettualmente con un elevato grado di dettaglio, consentono un incremento, seppur limitato, dei risparmi conseguiti rispetto a quanto previsto in sede di gara.</p>
-----------------------------------	---