

**VERBALE DI PROCEDURA APERTA AI SENSI DELL'ART. 60 D. LGS. 50/2016 SVOLTA IN MODALITA' TELEMATICA SULLA PIATTAFORMA START AVENTE AD OGGETTO MANUTENZIONE COMPLETA E CONDUZIONE DI N° 28 CENTRALI TERMICHE OSPITANTI IMPIANTI CENTRALIZZATI A SERVIZIO DI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEI COMUNI DELLA PROVINCIA DI PISA ED IN GESTIONE AD A.P.E.S. S.C.P.A - CIG: 9809042587; CUP: H82D23000080005**

L'anno **duemilaventitrè** di questo dì **VENTICINQUE** del mese di **LUGLIO**, presso la Stazione Appaltante A.P.E.S. S.c.pa. - Azienda Pisana Edilizia Sociale S.c.p.a., di seguito per brevità denominata A.P.E.S. - con sede in Pisa, Piazza dei Facchini n. 16 (P.IVA 01699440507) si è riunita la commissione giudicatrice di cui all'art. 77 del D.Lgs. 50/2016, nominata con atto dell'Amministratore unico n. 71 del 10/07/2023. Fanno parte della commissione e partecipano alla presente seduta di gara:

- Ing. Martina Braccini - con funzioni di presidente;
- Ing. Giacomo Fiorini - membro;
- Geom. Claudio Rossi - membro;
- Dott.ssa Romina Fieroni - segretaria verbalizzante in collegamento da remoto.

I membri della commissione al momento della loro nomina hanno sottoscritto specifica dichiarazione, conservata in atti, nella quale hanno specificato l'assenza di cause di incompatibilità e astensione rispetto alle imprese partecipanti alla gara. In data odierna i membri confermano l'assenza di tale incompatibilità con la sottoscrizione di specifica ed ulteriore dichiarazione. Anche la segretaria verbalizzante sottoscrive la medesima dichiarazione.

La commissione ha il compito di valutare le offerte tecniche ed economiche presentate dalle imprese partecipanti alla procedura aperta svolta su

start (procedura n. 7308/2023), finalizzata all'individuazione di un operatore economico al quale affidare la manutenzione completa e conduzione di n° 28 centrali termiche ospitanti impianti centralizzati a servizio di alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei comuni della provincia di Pisa ed in gestione ad A.P.E.S. S.C.P.A - CIG: 9809042587; CUP: H82D23000080005.

La commissione prende atto che all'esito della verifica della documentazione amministrativa, svoltasi nelle sedute del 27/06/2023, 18/7/2023 e 24/7/2023 come risulta dai relativi verbali, due delle sei imprese partecipanti sono state escluse dalla partecipazione alla gara (0002 - CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERTIVA e 0006 - TERMOSERVICE SRL), mentre le seguenti quattro sono state ammesse:

0001 - IDROTERMICA E SERVIZI SRL

0003 - PROCOGEN SRL

0004 - DIDDI SRL

0005 - GETEC ITALIA SPA.

La commissione dà atto che le offerte tecniche delle imprese ammesse sono state preventivamente scaricate in locale dopo che il personale dell'ufficio legale gare e contatti, in esecuzione dei verbali sopra citati ha provveduto, facendo accesso all'area riservata della procedura Start, alle operazioni materiali di:

-esclusione degli operatori economici 0002 - CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERTIVA e 0006- TERMOSERVICE SRL

-approvazione dei documenti degli operatori economici ammessi (0001 - IDROTERMICA E SERVIZI SRL, 0003 - PROCOGEN SRL, 0004 - DIDDI SRL, 0005 - GETEC ITALIA SPA).

- apertura "busta tecnica".

La commissione riunitasi alle ore 14.30 circa prima di esaminare le offerte tecniche dà lettura del disciplinare di gara e prende atto che il criterio di aggiudicazione è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai

sensi dell'art. 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016, con attribuzione di 70 punti all'offerta tecnica e 30 all'offerta economica. La commissione prende altresì atto dei criteri di valutazione contenuti nell'art. 13.2 del disciplinare di gara, in base ai quali dovrà addivenire all'assegnazione dei punteggi, il cui testo si richiama integralmente nel presente verbale e che di seguito vengono riportati.

Criterio di valutazione		Tipologia criterio	Punti max Wj	Sub-criteri di valutazione	
a	Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio (tale attività è da intendersi compresa nell'importo dell'appalto relativo alla manutenzione periodica completa e gestione del pronto intervento e gestione delle emergenze)	T	10	Digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti	
b	Automezzi (tale attività è da intendersi compresa nell'importo dell'appalto relativo alla manutenzione periodica completa e gestione del pronto intervento e gestione delle emergenze)	T	5	Automezzi elettrici dedicati all'espletamento del servizio:	
				1 automezzo ≥ 2 automezzi	2 punti 5 punti
c	Certificazione ISO 14001	T	5	Possesso della certificazione in corso di validità.	
d	Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	T	15	Nelle centrali sprovviste di tali dispositivi:	
				2 CT 3 CT ≥ 4 CT	5 punti 10 punti 15 punti
e	Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	T	15	Nelle centrali sprovviste di tali dispositivi:	
				1 CT 2 CT ≥ 3 CT	5 punti 10 punti 15 punti
f	Organizzazione dell'attività posta a base di gara dal momento del ricevimento	D	20	Il concorrente dovrà esplicitare come intende organizzare	

	della chiamata al momento della liquidazione della spesa nel completo rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di appalto			l'attività di pronto intervento sia dal punto di vista amministrativo che tecnico, dal momento del ricevimento della chiamata, fino alla chiusura del caso
Punteggio max conseguibile offerta tecnica:			70	

Viene dato atto che per l'attribuzione dei punteggi ai criteri da "a" a "e", il disciplinare prevede che l'operatore economico debba compilare la scheda denominata "Fac-simile scheda per la valutazione criteri offerta tecnica" e che la mancata compilazione della scheda, l'errata compilazione, o la compilazione in maniera non conforme ai dettami del disciplinare medesimo, comporteranno l'assegnazione di un punteggio nullo per ciascun criterio in cui una o più di tali casistiche si è presentato.

Si riporta di seguito il contenuto del Fac-simile scheda per la valutazione criteri offerta tecnica:

Fac-simile scheda per valutazione criteri offerta tecnica				
a	Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio	L'operatore economico offre la digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti? Barrare esclusivamente la casella relativa all'offerta proposta dall'operatore economico		
		SI'	NO	
b	Automezzi	L'operatore economico intende impiegare automezzi elettrici per l'espletamento del servizio? Barrare esclusivamente la casella relativa all'offerta proposta dall'operatore economico		
		NO	1 automezzo	≥ 2 automezzi
c	Certificazione ISO 14001	L'operatore economico è in possesso della certificazione ISO 14001 in corso di validità?		
		SI'	NO	
d	Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	L'operatore economico offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi? Barrare esclusivamente la casella relativa all'offerta proposta dall'operatore economico		
		NO	2 CT	3 CT

e	Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	L'operatore economico offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi? Barrare esclusivamente la casella relativa all'offerta proposta dall'operatore economico			
		NO	1 CT	2 CT	≥ 3

Io sottoscritto \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, in data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, in qualità di legale rappresentante dell'impresa \_\_\_\_\_ mi impegno, entro sei mesi dalla stipula del contratto di appalto ad effettuare le prestazioni offerte, consapevole che, in caso di non ottemperanza all'impegno assunto con la sottoscrizione della presente scheda, verrà effettuato il ricalcolo del punteggio conseguito in sede di gara, con conseguente possibilità di revoca dell'aggiudicazione e risoluzione contrattuale, qualora dal detto ricalcolo, l'offerta presentata non risulti più essere la prima classificata.

DATA \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

FIRMA \_\_\_\_\_

Si dà altresì atto che per quanto concerne il criterio "b" è previsto che l'operatore economico che nella sua offerta dichiara di impiegare uno o più mezzi elettrici per l'espletamento del servizio medesimo dovrà darne prova allegando alla scheda: "Fac-simile scheda per valutazione criteri offerta tecnica", copia del certificato di proprietà di ciascun mezzo, contratto di noleggio con data antecedente a quella di scadenza di presentazione dell'offerta o impegno a noleggiare e/o acquistare gli automezzi elettrici in caso di aggiudicazione. La mancata allegazione della sopra citata documentazione comporterà l'impossibilità da parte della commissione di attribuire il punteggio relativo al criterio di che trattasi.

Per quanto concerne il criterio "c", è previsto che l'operatore economico che nella sua offerta dichiara di possedere la certificazione ISO 14001 dovrà darne prova allegandone copia in corso di validità.

Per il criterio "f", è invece previsto che la Commissione proceda ad attribuire il punteggio in base alle valutazioni sotto riportate. Alla

valutazione corrisponde un coefficiente che, moltiplicato per il punteggio massimo previsto, determinerà il punteggio attribuito. Si riportano di seguito i coefficienti previsti nel disciplinare, con la specificazione che i medesimi verranno calcolati come media dei coefficienti arrotondati per troncamento alla seconda cifra decimale attribuiti dal singolo membro della commissione:

Valutazione del membro della commissione	Coefficiente Vie
Eccellente	1
Ottimo	0,80
Buono	0,70
Più che sufficiente	0,60
Sufficiente	0,50
Mediocre	0,40
Insufficiente	0,00

Per il l'attribuzione del punteggio al criterio "f", è previsto che l'operatore economico predisponga una breve relazione descrittiva, max. 3 cartelle (5400 battute spazi inclusi), in merito ad alcuni aspetti relativi all'organizzazione dell'attività del servizio manutentivo in appalto con particolare riferimento a:

1. modalità di organizzazione del call center;
2. modalità di organizzazione del servizio di manutenzione ordinaria con riferimento agli interventi riportati nell'articolo 9.4 del capitolato;
3. eventuale organizzazione della reperibilità, qualora l'Operatore economico intendesse offrire un servizio di reperibilità oltre l'orario di cui all'art. 9.2 e all'art. 9.9 del capitolato

Il disciplinare prevede inoltre che le imprese che non raggiungeranno un punteggio pari o superiore a 35 nell'offerta tecnica non saranno ammesse alla successiva fase di apertura delle offerte economiche.

La Commissione dopo aver dato lettura ed esaminato attentamente i criteri di valutazione sopra richiamati, svolgendo laddove necessario degli approfondimenti, procede con l'esame delle offerte tecniche presentate dalle imprese.

**0001 - IDROTERMICA E SERVIZI.** La Commissione letta l'offerta tecnica dell'operatore economico attribuisce i seguenti punteggi.

Criterio	Nota della commissione	Punteggio attribuito
a) Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio	L'O.E. offre la digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti	10
b) Automezzi	L'O.E non compila il fac-simile in maniera conforme a quanto richiesto all'art. 13.2 del disciplinare	0
c) Certificazione ISO 1400.01	L'O.E allega copia della certificazione in corso di validità	5
d) Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali	15

	dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	
e) Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
f) Organizzazione dell'attività posta a base di gara dal momento del ricevimento della chiamata al momento della liquidazione della spesa nel completo rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di appalto	Il coefficiente è stato determinato come media dei coefficienti assegnati dai tre membri risultando pari a 0,70	14
TOTALE PUNTEGGIO		59,00

**0003 -PROCOGEN SRL.** La Commissione letta l'offerta tecnica dell'operatore economico attribuisce i seguenti punteggi.

Criterio	Nota della commissione	Punteggio attribuito
a) Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio	L'O.E. offre la digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti	10
b) Automezzi	L'O.E. dichiara di noleggiare 2 automezzi elettrici	5

c) Certificazione ISO 1400.01	L'O.E. allega copia della certificazione in corso di validità	5
d) Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
e) Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
f) Organizzazione dell'attività posta a base di gara dal momento del ricevimento della chiamata al momento della liquidazione della spesa nel completo rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di appalto	Il coefficiente è stato determinato come media dei coefficienti assegnati dai tre membri risultando pari a 0,40	8
TOTALE PUNTEGGIO		58,00

**0004 - DIDDI SRL:** La Commissione letta l'offerta tecnica dell'operatore economico attribuisce i seguenti punteggi.

Critério	Nota della commissione	Punteggio attribuito
----------	------------------------	----------------------

a) Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio	L'O.E. offre la digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti	10
b) Automezzi	L'O.E dichiara di non impiegare automezzi elettrici	0
c) Certificazione ISO 1400.01	L'O.E allega copia della certificazione in corso di validità	5
d) Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
e) Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
f) Organizzazione dell'attività posta a base di gara dal momento del ricevimento della chiamata al momento della liquidazione della spesa nel completo rispetto di	Il coefficiente è stato determinato come media dei coefficienti assegnati dai tre	13,20

quanto previsto nel capitolato speciale di appalto	membri risultando pari a 0,66	
TOTALE PUNTEGGIO		58,20

**0005 - GETEC ITALIA SPA.** La Commissione letta l'offerta tecnica dell'operatore economico attribuisce i seguenti punteggi.

Criterio	Nota della commissione	Punteggio attribuito
a) Implementazione della gestione documentale amministrativa degli impianti e del servizio	L'O.E. offre la digitalizzazione dei libretti di impianto e delle schede tecniche dei componenti	10
b) Automezzi	L'O.E dichiara di noleggiare 2 automezzi elettrici	5
c) Certificazione ISO 1400.01	L'O.E allega copia della certificazione in corso di validità	5
d) Installazione di interruttori orari digitali (o altri dispositivi atti alla regolazione temporale del funzionamento degli impianti)	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	15
e) Installazione di sonde esterne e/o centraline per la termoregolazione	L'O.E. offre l'installazione dei componenti descritti nelle centrali	15

	sprovviste di tali dispositivi su un numero $\geq 4$ CT	
f) Organizzazione dell'attività posta a base di gara dal momento del ricevimento della chiamata al momento della liquidazione della spesa nel completo rispetto di quanto previsto nel capitolato speciale di appalto	Il coefficiente è stato determinato come media dei coefficienti assegnati dai tre membri risultando pari a 0,73	14,60
TOTALE PUNTEGGIO		64,60

Terminata la valutazione delle offerte tecniche la commissione sospende la seduta di gara e stabilisce di riunirsi nuovamente in data 27/7/2023 per la valutazione delle offerte economiche.

Di tutte le operazioni sopra descritte si è redatto il presente verbale, composto da dodici pagine che viene letto, approvato e sottoscritto come appresso.

- Ing. Martina Braccini- Presidente \_\_\_\_\_
- Ing. Giacomo Fiorini - membro \_\_\_\_\_
- Geom. Claudio Rossi - membro \_\_\_\_\_
- Dott.ssa Romina Fieroni segretaria verbalizzante  
\_\_\_\_\_