



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

AREA 9

**Igiene Urbana – Verde Pubblico -Ambiente Su Aree Pubbliche E Private –
Manutenzioni Programmate – Gestione Tecnico Amministrativa**

APPALTO

**PER LA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO DEGLI
EDIFICI DI COMPETENZA COMUNALE - CON ASSUNZIONE DI RUOLO DI “TERZO
RESPONSABILE” CPV 50720000-8**

PERIODO 2022/2024

CRITERI DI VALUTAZIONE E ALTRI ELEMENTI RELATIVI ALLA PROCEDURA DI GARA

Art. 1

CRITERI DI AGGIUDICAZIONE. MODALITA' DI AGGIUDICAZIONE

Il criterio di aggiudicazione dell'appalto è quello dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'articolo 95 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, con attribuzione di punti 70 (massimo) per l'offerta tecnica e di punti 30 (massimo) per l'offerta economica.

Il calcolo è effettuato utilizzando il metodo aggregativo-compensatore:

$$C_{(a)} = \sum_n [W_i * V_{(a) i}]$$

dove:

$C_{(a)}$ = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti

W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V_{(a) i}$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

\sum_n = sommatoria.

Il seggio di gara presieduto dal responsabile del procedimento, ultimata la fase di controllo della documentazione amministrativa, consegna la documentazione degli operatori economici ammessi alle fasi successive, alla commissione giudicatrice.

In seduta pubblica la commissione giudicatrice nominata ai sensi dell'articolo 77 del Decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, procede all'apertura dei plichi contenenti le offerte tecniche al fine di verificare la presenza dei documenti presentati.

In una o più sedute riservate la commissione di gara a tal fine nominata procederà all'analisi e valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti ammessi, ai fini dell'attribuzione del punteggio, ossia:

- in base alla documentazione che costituisce l'offerta tecnica la commissione effettua la valutazione per ogni criterio secondo quanto previsto nella TABELLA A – VALUTAZIONE TECNICA assegnando un coefficiente compreso tra 0 e 1 in base a quanto previsto dalla TABELLA B – GRIGLIA DI VALUTAZIONE. Tale coefficiente è dato dalla media dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario;

- la commissione giudicatrice procederà quindi a trasformare la media dei coefficienti attribuiti a ogni offerta in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate (c.d. riparametrazione).

Il punteggio definitivo è dato dal prodotto tra coefficiente definitivo e peso del criterio in considerazione.

Saranno escluse dalla gara le offerte parziali o quelle nelle quali fossero sollevate eccezioni e/o riserve di qualsiasi natura alle condizioni di fornitura del servizio specificate nel capitolato e in tutti i documenti di gara, ovvero che siano sottoposte a condizione.

Art. 1.1

CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Una specifica offerta tecnica dovrà essere formulata e presentata dal concorrente. Per semplificare la stesura e focalizzare l'offerta tecnica da parte del concorrente e permettere una agevole valutazione dell'offerta da parte della Commissione di gara, tale documento (per un massimo di 10 pagine, formato A4) è suddiviso nei seguenti capitoli che dettagliano le modalità con cui si intende erogare il servizio richiesto:

- Introduzione
- Sistema organizzativo per l'esecuzione del servizio
- Sistema operativo di esecuzione degli interventi legati alla conduzione e gestione degli impianti
- Sistema operativo di esecuzione degli interventi legati alla manutenzione
- Sistema informativo
- (Eventuali) attività e servizi ulteriori proposti a costo zero per l'Amministrazione che saranno ritenuti di effettiva utilità ai fini dell'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto.
- (Eventuali) interventi di efficientamento energetico
- Allegati (CV sintetici dei lavoratori impegnati nell'esecuzione del contratto)

L'Offerta tecnica, a pena di esclusione, non deve contenere alcun dato relativo a costi e/o prezzi dell'Offerta economica.

La valutazione delle offerte tecniche si svolgerà in base ai criteri indicati nella tabella di seguito riportata:

TABELLA A – VALUTAZIONE TECNICA		
OFFERTA TECNICA MAX 70 PUNTI		
Fattori ponderali	Criteri motivazionali	Punteggio max
A Sistema organizzativo per lo svolgimento del servizio (max 20 punti)	A1 Verranno valutate: <ul style="list-style-type: none"> • L'adeguatezza della struttura organizzativa offerta al fine di garantire la corretta esecuzione del servizio; • Le modalità con cui il concorrente intende svolgere il servizio, con particolare riferimento alla modalità di interazione con il RUP/direttore dell'esecuzione; 	8
	A2 Verrà valutato: <ul style="list-style-type: none"> • Il profilo del personale operante nelle aree di intervento, ovvero: la qualità, l'esperienza e la formazione dei profili professionali impegnati direttamente nell'appalto 	4

	<p style="text-align: center;">A3</p> <p>Verranno valutate:</p> <ul style="list-style-type: none"> Le modalità di pianificazione del servizio, le procedure di coordinamento di controllo e supervisione delle attività, la gestione del personale e le modalità di sostituzione dello stesso (ferie, permessi etc.). 	8
<p style="text-align: center;">B</p> <p style="text-align: center;">Sistema operativo di esecuzione degli interventi di gestione degli impianti</p> <p style="text-align: center;">(max 10 PUNTI)</p>	<p style="text-align: center;">B1</p> <p>Verranno valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> I criteri e le modalità operative di esecuzione delle prestazioni legate alla gestione e manutenzione ordinaria degli impianti (tecniche di programmazione, elaborazione, presentazione e rispetto dei cronogrammi, sistemi di assegnazione della manutenzione periodica, strumenti ed attrezzature utilizzate, misure di sicurezza etc.). 	10
<p style="text-align: center;">C</p> <p style="text-align: center;">Sistema operativo di esecuzione degli interventi legati alla manutenzione</p> <p style="text-align: center;">(max 15 Punti)</p>	<p style="text-align: center;">C1</p> <p>Verranno valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> I criteri e modalità operative di esecuzione delle prestazioni per la gestione delle attività di manutenzione (sistemi di gestione e di assegnazione delle richieste di intervento, strumenti ed attrezzature utilizzate, misure di sicurezza etc) 	10
	<p style="text-align: center;">C2</p> <p>Verranno valutati:</p> <ul style="list-style-type: none"> I criteri e modalità operative di esecuzione delle prestazioni nel caso di pronto intervento immediato e urgente (modalità di intervento; eventuali diminuzioni dei tempi rispetto a quelli tassativi, strumenti ed attrezzature utilizzate, misure di sicurezza etc.). 	5
<p style="text-align: center;">D</p> <p style="text-align: center;">Sistema informativo</p> <p style="text-align: center;">(max 15 punti)</p>	<p style="text-align: center;">D1</p> <p>Verranno valutate:</p> <ul style="list-style-type: none"> Le modalità e le tempistiche con le quali il concorrente intende gestire il flusso informativo e documentale con l'Amministrazione, in particolare con il Direttore dell'esecuzione del Contratto e il Responsabile Unico del Procedimento. La funzionalità del "sistema informativo" con particolare riguardo al registro delle manutenzioni e alle modalità con le quali il concorrente intende gestire la costituzione/aggiornamento di tali registri. Il sistema di gestione e consuntivazione degli ordini per le manutenzioni; I criteri e le modalità con le quali il concorrente intende effettuare/aggiornare il censimento degli impianti; La capacità della proposta di consentire di 	15

	monitorare con facilità, tempestività ed esaustività le manutenzioni e gli interventi effettuati.	
E (eventuali) attività e servizi ulteriori proposti a costo zero per l'Amministrazione che saranno ritenuti di effettiva utilità ai fini dell'esecuzione del servizio oggetto dell'appalto. (max 5 punti)	E1 Verranno valutate: <ul style="list-style-type: none"> • Le proposte che prevedano ulteriori servizi rispetto a quelli previsti del capitolato tecnico e che migliorino la capacità di governo, di intervento e di monitoraggio del funzionamento degli impianti. • La rispondenza dei servizi aggiuntivi/migliorativi proposti dal concorrente rispetto a quanto richiesto nei documenti di gara; • Le proposte volte al miglioramento e all'ottimizzazione del servizio, in relazione agli obiettivi da conseguire. Il servizio utile aggiuntivo è da considerarsi migliorativo laddove apporti un'effettiva utilità al servizio complessivamente considerato. 	5
F (eventuali) Interventi di efficientamento energetico (max 5 punti)	Verranno valutati: <ul style="list-style-type: none"> • Eventuali interventi di efficientamento energetico che l'Appaltatore propone e intende realizzare a proprie cure e spese per i quali non è prevista remunerazione. Tale valutazione terrà conto, in particolare di quegli interventi i cui effetti siano duraturi e vadano oltre la durata contrattuale. 	5

Al fine di omogeneizzare le operazioni di valutazione e migliorare la leggibilità della motivazione, la Commissione giudicatrice procederà a esprimere per ciascun criterio di valutazione un giudizio sintetico corrispondente ad uno fra cinque giudizi predeterminati. A ciascuno di tali giudizi corrisponderà, in via automatica, un coefficiente matematico, da utilizzarsi per la concreta attribuzione dei punteggi.

Tali giudizi sintetici ed i relativi coefficienti vengono esposti nella seguente Tabella Griglia di valutazione.

TABELLA B - GRIGLIA DI VALUTAZIONE	
LIVELLO DI VALUTAZIONE	COEFFICIENTI
Livello 5. Massimo livello. La proposta presenta un mix di elementi, specifiche e condizioni tale da garantire elevati standard qualitativi nel perseguimento di finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	da oltre lo 0,8 a 1
Livello 4. Più che Adeguato. La proposta presenta elementi, specifiche e condizioni che garantiscono il raggiungimento di un livello più che adeguato per ciò che concerne finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	da oltre lo 0,6 a 0,8
Livello 3. Parzialmente Adeguato. La proposta presenta elementi, specifiche e condizioni che appaiono parzialmente adeguate a garantire il perseguimento di finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	da oltre lo 0,3 a 0,6
Livello 2. Parzialmente Inadeguato. La proposta presenta elementi, specifiche e condizioni che appaiono parzialmente inadeguate a garantire il perseguimento di finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	da oltre lo 0 a 0,3

Art. 1.2

OFFERTA ECONOMICA

Il punteggio relativo all'offerta economica sarà effettuato sulla base della seguente formula matematica:

$$C_i \text{ (per } A_i \leq A_{soglia}) = X * A_i / A_{soglia}$$

$$C_i \text{ (per } A_i > A_{soglia}) = X + (1,00 - X) * [(A_i - A_{soglia}) / (A_{max} - A_{soglia})]$$

dove

C_i = Coefficiente, variabile tra 0 e 1, attribuito all'offerta economica del concorrente -iesimo

A_i = valore dell'offerta (*ribasso*) del concorrente -iesimo

A_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte (*ribasso sul prezzo*) dei concorrenti

X = 0,90

A_{max} = valore dell'offerta (ribasso) più conveniente

Il risultato verrà moltiplicato per il punteggio attribuito all'offerta economica (30 punti)

Art. 2.

DURATA DELL'APPALTO E POSSIBILITA' DI RINNOVO

La durata dell'appalto è fissata per il periodo compreso tra l'11 aprile 2022 e il 10 aprile 2024, rinnovabile per ulteriori 12 mesi. La durata decorrerà dalla data di stipula del contratto ed è così articolato:

- a) per conduzione invernale, assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, per il periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2022 al 31 marzo 2023 e dal 15 novembre 2023 al 31 marzo 2024), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date suindicate per consentire gli interventi di manutenzione;
- b) per conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti dal 15 giugno 2022 al 15 settembre 2022, e dal 15 giugno 2023 al 15 settembre 2023, nonché 9 gg prima e 8 gg dopo per consentire gli interventi di manutenzione;
- c) l'attività di **manutenzione** da svolgersi in regime ordinario e/o in regime di pronto intervento, a seconda della urgenza e tempestività richiesta per l'intervento, a decorrere dalla stipula del contratto, dal 11 aprile 2022 al 10 aprile 2024.

La stazione appaltante si riserva pertanto la facoltà di rinnovare il contratto, alle medesime condizioni, per una durata pari a 12 (dodici) mesi ossia dal 11 aprile 2024 al 10 aprile 2025):

- a) per conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (dal 15 giugno 2024 al 15 settembre 2024) nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione
- b) per conduzione invernale, assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, e per un periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2024 al 31 marzo 2025), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione
- c) l'attività di **manutenzione** da svolgersi in regime ordinario e/o in regime di pronto intervento, a seconda della urgenza e tempestività richiesta per l'intervento, dal 11 aprile 2024 al 10 aprile 2025.

Allegato 2 - Elementi per la procedura di gara - Appalto gestione impianti climatizzazione e riscaldamento edifici comunali con assunzione ruolo "Terzo Responsabile" 2022-2024

La stazione appaltante esercita tale facoltà comunicandola all'appaltatore mediante posta elettronica certificata almeno 90 giorni prima della scadenza del contratto originario.

Art. 3

IMPORTO A BASE D'ASTA

1. L'importo a base di gara è pari a € 114.000,00 Iva e oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze (pari a € 3.000,00) esclusi, come di seguito specificato, precisando che l'attività di manutenzione verrà retribuita per gli interventi effettivamente eseguiti nel corso del periodo contrattuale, fino alla concorrenza massima dell'importo posto a base di gara, stabilito in € 32.000,00 per il periodo dal 24 settembre 2021 al 30 settembre 2023, al netto dell'IVA e degli oneri di sicurezza (pari a € 800,00):

Designazione dei servizi	Importo in Euro (Iva esclusa)
A. Servizio di gestione ordinaria degli impianti	€ 85.200,00
B. Servizio di Manutenzione <ul style="list-style-type: none">• in regime ordinario• in regime di pronto intervento	€ 32.000,00
Totale importo a base di gara	€ 117.200,00

In particolare:

- il **servizio A** riguarda:
 - a) per conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (dal 15 giugno 2022 al 15 settembre 2022, quindi per 93 gg), nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione: € 12.000,00 (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più € 650,00 di oneri della sicurezza;
 - b) per conduzione invernale, assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, e per un periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2022 al 31 marzo 2023 quindi per gg 137), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione: € 30.600,00 (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più € 950,00 di oneri della sicurezza;
 - c) per conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (dal 15 giugno 2023 al 15 settembre 2023, quindi per 93 gg), nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione: € 12.000,00 (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più € 650,00 di oneri della sicurezza;
 - d) per conduzione invernale, assunzione di ruolo di "Terzo Responsabile" e gestione ordinaria invernale di tutti gli impianti, e per un periodo massimo di giorni di riscaldamento stabilito dalle norme vigenti (dal 15 novembre 2023 al 31 marzo 2024 quindi per gg 137), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione: € 30.600,00 (al lordo del ribasso offerto) oltre IVA, più € 950,00 di oneri della sicurezza;
- il **servizio B** riguarda la manutenzione, in regime ordinario e/o di pronto intervento per un importo di **€ 16.000,00** per il periodo dal 11 aprile 2022 al 10 aprile 2023) oltre a **€ 400,00** per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta e di **€ 16.000,00** per il periodo dal 11 aprile 2023 al 10 aprile 2024 oltre a **€ 400,00** per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

Il calcolo del valore dell'appalto, stimato ai sensi dell'art. 35 comma 4 del D.Lgs. 50/2016, tiene conto dell'importo dell'eventuale rinnovo del contratto esplicitamente stabilito nei documenti di gara allegati ed è pari a € 181.800,00), comprensivo degli oneri per la sicurezza dovuti a rischi da interferenze, al netto di Iva e/o di altre imposte e contributi di legge;

Gli operatori economici partecipanti alla gara d'appalto dovranno indicare espressamente nella propria offerta i propri costi della manodopera e gli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro richiesti ai sensi dell'art. 95, comma 10, del D.Lgs. 50/2016 per la verifica di congruità dell'offerta.

L'appaltatore potrà svolgere le attività avvalendosi di lavoratori con mere funzioni esecutive unitamente ad un tecnico/lavoratore specializzato con competenze sia esecutive che di coordinamento. Il CCNL applicato

Allegato 2 - Elementi per la procedura di gara - Appalto gestione impianti climatizzazione e riscaldamento edifici comunali con assunzione ruolo "Terzo Responsabile" 2022-2024

dall'appaltatore non potrà essere noto a priori, si stima (con buona probabilità) che possa essere CCNL comparto Metalmeccanico. Il costo complessivo del lavoro, per le attività di conduzione e gestione ordinaria degli impianti, è pari a:

- per il periodo 11 aprile 2022 al 10 aprile 2023: € 27.248,25
- per il periodo 11 aprile 2023 al 10 aprile 2024: € 27.248,25

Art. 4

REQUISITI DI PARTECIPAZIONE

Gli operatori economici interessati a partecipare alla gara dovranno essere in possesso dei seguenti requisiti: assenza delle cause di esclusione di cui all'art. 80 del D.lgs.50/2016; ed inoltre:

Requisiti di idoneità professionale (art. 83, comma 1, lettera a del D.Lgs. n. 50/2016):

- a. Iscrizione alla Camera di Commercio, Industria, Artigianato, Agricoltura – Ufficio Registro Imprese per attività analoghe a quelle richiamate nell'oggetto della presente procedura di gara;
- b. Possesso dell'abilitazione di cui all'art.3 del DM 22/01/2008 n.37 riferita agli impianti di cui all'art. 1 comma 2 lett. c) del medesimo Decreto Ministeriale;

Requisiti di capacità tecniche e professionali (art. 83 c. 1 lett. c D.Lgs 50/2016)

Inoltre, considerato che l'appaltatore dovrà assumere il ruolo di Terzo Responsabile, per **la presenza di alcuni impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW**, ferma restando la normativa vigente in materia di appalti pubblici, ai sensi dell'art.6 del Decreto del Presidente della Repubblica 16 aprile 2013, n. 74, sono necessari i seguenti requisiti:

- a. Personale in possesso del patentino di abilitazione alla conduzione di impianti termici;
- b. Certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, e/o iscrizione SOA nelle categorie OG 11 (impianti tecnologici) oppure OS 28 (impianti termici e di condizionamento).
- c. Avvenuta formazione generale e specifica per lavoratori in materia di rischio alto (16 ore), ai sensi del Titolo I, sez. IV, art. 37 comma 1 lettere a) e b), e comma 3 del D.Lgs 81/2008 e ss.mm.ii., e secondo i contenuti indicati all'All. A punto 4 dell'Accordo Stato Regioni del 21/12/2011, e riferimenti all'Accordo del 07/07/2016, certificata da appositi attestati rilasciati da Enti di formazione abilitati;
- d. Aver regolarmente eseguito, nell'ultimo triennio, servizi analoghi a quello oggetto del presente appalto (servizi di gestione e manutenzione impianti termici) per un importo complessivo non inferiore ad € 85.200,00, Iva esclusa;

ART. 5

STATO DEGLI IMPIANTI. SOPRALLUOGO.

Gli impianti oggetto del presente appalto verranno consegnati all'Appaltatore nello stato di fatto in cui si trovano e pertanto il concorrente, prima di formulare l'offerta, è tenuto a verificare, con apposito sopralluogo, lo stato complessivo degli impianti e delle aree interessate dall'appalto. In ogni caso la presentazione dell'offerta equivale ad attestazione dello stato degli impianti oggetto dell'appalto senza che l'appaltatore possa esigere alcun onere aggiuntivo per eventuali difformità riscontrate durante l'esecuzione del contratto.

Gli operatori economici sono tenuti, a pena di esclusione, ad effettuare un sopralluogo. La stazione appaltante rilascerà apposito attestato di sopralluogo firmato da personale dell'amministrazione comunale di Selargius o da esso delegato per l'accompagnamento dell'operatore economico nella presa visione dei luoghi.

Tale sopralluogo è necessario per presa visione dello stato dei luoghi e di tutto quanto sia necessario alla predisposizione dell'offerta.

Il sopralluogo può essere effettuato dal rappresentante legale/procuratore/direttore tecnico in possesso del documento di identità o da soggetto in possesso di documento di identità e apposita delega munita di copia del documento di identità del delegante.

IL DIRETTORE D'AREA 9

Ing. Fabio Bandino