



COMUNE DI SELARGIUS

Città Metropolitana di Cagliari

Area 05

Servizio Appalti e Contratti

ALLEGATO 1 - AVVISO

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE PER LA PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA NEGOZIATA, CON INVIO DI RDO SULLA PIATTAFORMA SARDEGNA CAT, PER L'AFFIDAMENTO DEL "SERVIZIO DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE E RISCALDAMENTO DEGLI EDIFICI DI COMPETENZA COMUNALE - CON ASSUNZIONE DI RUOLO DI "TERZO RESPONSABILE".

L'Amministrazione Comunale di Selargius intende affidare il servizio in oggetto tramite procedura telematica sulla piattaforma della Centrale di committenza regionale denominata "Sardegna CAT" mediante procedura negoziata a mezzo di R.D.O. (Richiesta di Offerta), previa manifestazione d'interesse svolta attraverso la presente R.D.I. (Richiesta di Informazioni), ai sensi dell'art. 36, comma 2 lett. b) del D.Lgs. 18 aprile 2016, n. 50, applicando la disciplina sostitutiva di cui all'art. alla Legge n. 120 del 11/09/2020, prorogata e modificata dall'art. 51 comma 1 lett. a) della Legge n. 108 del 29/07/2021 di conversione del Decreto Legge 31 maggio 2021 n. 77 (cd. Decreto Semplificazioni 2021).

1. AMMINISTRAZIONE PROCEDENTE

Amministrazione Comunale di Selargius, Via Istria n. 1 – 09047 Selargius, telefono 07085921-0708592306/239/277/370, fax 0708592308, indirizzo di posta elettronica: protocollo@pec.comune.selargius.ca.it;

2. OGGETTO DELL'APPALTO

Oggetto dell'appalto è l'affidamento del servizio di conduzione e di manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento/raffrescamento degli edifici di competenza dell'amministrazione comunale compresi eventuali interventi necessari al mantenimento delle condizioni di confort termico negli edifici, da espletarsi, in conformità alle prescrizioni e nei locali indicati del capitolato speciale.

Codice CPV: 50720000-8.

Il servizio sarà appaltato a corpo per la parte riguardante il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria degli impianti di riscaldamento/raffrescamento, parte a corpo e parte a misura per le attività di manutenzione straordinaria che verranno compensate per le quantità effettivamente eseguite nel corso del periodo di validità del contratto.

Edifici comunali e scolastici oggetto dell'appalto:

1. Aula consiliare;
2. Informacittà - Piazza Sie Boi;
3. Biblioteca - via San Salvatore-Via Sant'Olimpia;
4. Uffici via D'Azeglio;
5. Uffici via Confalonieri;
6. Municipio-via Istria;
7. Cantiere Comunale-via Meucci;
8. Archivio via Meucci;
9. Cimitero comunale
10. Centro Sociale Piazza Sie Boi;
11. Anagrafe Su Planu (Uffici via Metastasio);
12. Ex Carcere aragonese-via Dante;
13. Asilo Nido-via Gallura;
14. Scuola materna via Bixio;
15. Scuola materna via Bellini;
16. Scuola materna via Canova;
17. Scuola materna via Lussu;
18. Scuola materna via Metastasio;
19. Scuola materna via delle Orchidee;
20. Comando Polizia Locale via Dante;
21. Scuola elementare via Roma;
22. Scuola elementare via Rossini;
23. Scuola elementare via L. Da Vinci;
24. Scuola elementare via delle Begonie;
25. Scuola elementare via Parigi;
26. Scuola elementare via Ariosto;
27. Scuola media via Bixio;
28. Scuola media via Custoza;
29. Palestra e uffici scuola media via Custoza;
30. Scuola media via delle Begonie;
31. Scuola media via Machiavelli;
32. Palestra Via delle Begonie;
33. Palestra Via Ariosto;
34. Centro sociale via Solferino;
35. Ex materna via Milazzo;
36. Centro sociale via Pira;

37. Centro sociale via Boiardo;
38. Teatro-Piazza Sie Boi.

3. DURATA DELL'APPALTO

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.

- 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;
- 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;
- 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: durante tutto l'arco di ciascun anno, 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 dall'11 aprile 2024 al 10 aprile 2025:

- Conduzione estiva e gestione di tutti gli impianti (anno 2024): dal 15 giugno al 15 settembre, nonché 9 gg prima e 8 gg dopo sempre per consentire gli interventi di manutenzione
- 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 2024 al 31 marzo 2025), nonché 10 gg prima e 10 gg dopo le date su indicate per consentire gli interventi di manutenzione;
- 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, durante tutto l'arco dell'anno, dal 1° ottobre 2024 al 30 settembre 2025.

4. IMPORTO A BASE DI GARA

L'importo complessivo dell'appalto ammonta ad **€ 181.800,00**, al netto di I.V.A., di cui: €98.950,64 per costi della manodopera, €61.379,38 per costi generali e attrezzature ed €6.000,00 per oneri della sicurezza, non soggetti a ribasso; lo stesso tiene conto dell'importo dell'eventuale rinnovo del contratto, esplicitamente stabilito nei documenti di gara.

L'importo a base d'asta, soggetto a ribasso, per servizi e manutenzione nel periodo compreso tra l'11 aprile 2022 e il 10 aprile 2024, è pari ad **€ 117.200,00**, al netto dell'I.V.A. e degli oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso pari ad €4.000,00;

5. SISTEMA DI GARA E CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Procedura negoziata, ex art 36, comma 2, lett. b), del D. Lgs. n. 50/2016, applicando la disciplina sostitutiva di cui all'art. alla Legge n. 120 del 11/09/2020 e ss.mm.ii, di acquisizione di servizi sotto soglia con invio di R.D.O, previa manifestazione d'interesse svolta attraverso R.D.I sulla piattaforma Sardegna CAT, estesa a tutti gli operatori economici presenti sulla piattaforma della centrale unica di committenza regionale denominata "Sardegna CAT" ed iscritti alla seguente categoria merceologica: AH22 – Impianti di riscaldamento e condizionamento;

Il servizio sarà aggiudicato con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ex art 95, comma 2, del D. Lgs. n. 50/2016, in conformità ai parametri ed ai punteggi di seguito elencati:

Il punteggio massimo riservato alla valutazione delle offerte tecnica ed economica è costituito da 100 Punti suddivisi tra gli elementi di valutazione e i fattori ponderali di seguito indicati:

A. OFFERTA TECNICA	MAX 70 PUNTI
B. OFFERTA ECONOMICA	MAX 30 PUNTI

A) OFFERTA TECNICA

La valutazione dell'offerta tecnica avverrà mediante l'assegnazione da parte della Commissione di un punteggio massimo di 70 punti, in base alla valutazione dei seguenti parametri:

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
	A3 Verranno valutate:	8

	<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..). 	
<p align="center">B</p> <p align="center">Sistema operativo di esecuzione degli interventi di gestione degli impianti</p> <p align="center">(max 10 PUNTI)</p>	<p 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 cronoprogrammi, sistemi di assegnazione della manutenzione periodica, strumenti ed attrezzature utilizzate, misure di sicurezza etc.). 	10
<p align="center">C</p> <p align="center">Sistema operativo di esecuzione degli interventi legati alla manutenzione straordinaria</p> <p align="center">(max 15 Punti)</p>	<p 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 straordinaria (sistemi di gestione e di assegnazione delle richieste di intervento, strumenti ed attrezzature utilizzate, misure di sicurezza etc) 	10
	<p 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 align="center">D</p> <p align="center">Sistema informativo</p> <p align="center">(max 15 punti)</p>	<p 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 straordinarie; I criteri e le modalità con le quali il concorrente intende effettuare/aggiornare il censimento degli impianti; La capacità della proposta di consentire di monitorare con facilità, tempestività ed esaustività le manutenzioni e gli interventi effettuati. 	15

<p style="text-align: center;">E</p> <p style="text-align: center;">(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.</p> <p style="text-align: center;">(max 5 punti)</p>	<p style="text-align: center;">E1</p> <p>Verranno valutate:</p> <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. 	<p>5</p>
<p style="text-align: center;">F</p> <p style="text-align: center;">(eventuali) Interventi di efficientamento energetico</p> <p style="text-align: center;">(max 5 punti)</p>	<p>Verranno valutati:</p> <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. 	<p>5</p>

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	da oltre lo 0 a 0,3

finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	
Livello 1. Totalmente inadeguato. La proposta appare totalmente inadeguata al perseguimento di finalità, obiettivi e risultati attesi definiti con i documenti di gara.	0

B) OFFERTA ECONOMICA

max 30 punti

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

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

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

dove

$$C_i \quad = \quad \text{Coefficiente, variabile tra 0 e 1, attribuito all'offerta economica del concorrente -iesimo}$$

$$A_i \quad = \quad \text{valore dell'offerta (ribasso) del concorrente -iesimo}$$

$$A_{\text{soglia}} \quad = \quad \text{media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzo) dei concorrenti}$$

$$X \quad = \quad 0,90$$

$$A_{\text{max}} \quad = \quad \text{valore dell'offerta (ribasso) più conveniente}$$

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

6. REQUISITI PER LA PARTECIPAZIONE

La partecipazione alla gara è aperta ai soggetti iscritti e abilitati sulla piattaforma Sardegna CAT, che hanno formulato istanza di partecipazione, in possesso dei seguenti requisiti:

1. *Requisiti Generali:*

a) assenza di cause di esclusione di cui all'art. 80 del D. Lgs n. 50/2016

2. *Requisiti di idoneità professionale*

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;

3. *Requisiti di capacità tecnico professionale (art. 83 c. 1 lett. c D.Lgs 50/2016)*

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, 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;

7. SOGGETTI CHE POSSONO PARTECIPARE ALLA GARA

Sono ammessi a partecipare alla procedura di affidamento dell'appalto i soggetti di cui all'art. 45 del D. Lgs. n. 50/2016.

Alle Imprese che presentino offerta in Raggruppamento o in Consorzio è preclusa la partecipazione in forma singola o in altro consorzio o in altro raggruppamento, pena l'esclusione dalla gara di tutti i concorrenti che si trovino nelle condizioni summenzionate.

8. TERMINI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'ISTANZA

I soggetti interessati possono manifestare l'interesse a partecipare alla procedura di gara inserendo all'interno della **Busta di Qualifica** il modulo allegato, sottoscritto con firma digitale di cui all'art. 1, comma 1, lett. s), del D.Lgs. 82/2005;

Tutta la documentazione dovrà pervenire entro il termine perentorio inserito a sistema nella R.D.I., pena l'irricevibilità della stessa e comunque la non ammissione alla procedura. L'ora e la data esatta di ricezione delle offerte sono attestate dal sistema.

La presente procedura è da intendersi come mero procedimento preselettivo, in alcun modo vincolante per l'Ente, finalizzato esclusivamente alla raccolta di manifestazioni di interesse per la partecipazione alla procedura in oggetto.

La Stazione Appaltante provvederà ad invitare i concorrenti selezionati e ritenuti idonei alla successiva Richiesta di Offerta (R.D.O.), **riservandosi la facoltà di procedere all'estrazione qualora le richieste di partecipazione pervenute siano in numero superiore a 5.**

Gli operatori economici che abbiano manifestato interesse e siano in possesso dei requisiti richiesti saranno invitati a presentare la propria offerta tramite la piattaforma Sardegna Cat, mediante invio di richiesta di offerta (RdO); tutti i documenti di gara saranno inviati unitamente alla RdO.

L'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di definire nella RdO ulteriori e differenti criteri utili alla individuazione del soggetto appaltatore.

9. SOPRALLUOGO

Gli operatori economici invitati alla R.D.O saranno tenuti, prima di formulare l'offerta ed a pena di esclusione, ad effettuare con apposito sopralluogo lo stato complessivo degli impianti e delle aree interessate dall'appalto. 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.

10. TRATTAMENTO DEI DATI

I dati saranno trattati in conformità all'art. 13 del RGDP. Con l'invio della domanda gli operatori economici esprimono, pertanto, il loro assenso al predetto trattamento. Il titolare dei dati in questione è il Comune di Selargius.

11. RIFERIMENTI E CONTATTI DELLA STAZIONE APPALTANTE.

Il responsabile unico del procedimento è Ing. Fabio Bandino, Direttore Area 9 "Igiene Urbana - Verde Pubblico - Ambiente - Manutenzioni Programmate - Gestione Tecnico Amministrativa", telefono 070/8592313 – email. fabio.bandino@comune.selargius.ca.it

Il responsabile del procedimento di gara è Ing. Pierpaolo Fois, Direttore Area 5 "Urbanistica - SUAPE - Edilizia Privata e Pubblica - Servizi Informatici - Ufficio Appalti e Contratti - Ufficio Patrimonio - Ufficio Espropriazioni", telefono 070/8592306 – email. pierpaolo.fois@comune.selargius.ca.it

Per informazioni relative alle procedure di gara è possibile contattare il Dott. Jacopo Usai, telefono 070/8592277, e-mail: jacopo.usai@comune.selargius.ca.it; il Dott. Marcello Carta, telefono 070/8592239, e-mail: marcello.carta@comune.selargius.ca.it o il Dott. Davide Pilia, telefono 070/8592370, e-mail: davide.pilia@comune.selargius.ca.it;

Per informazioni relative al sopralluogo e alle modalità di espletamento del servizio è possibile contattare il Geom. Ignazio Deplano, telefono 070/8592332, e-mail: ignazio.deplano@comune.selargius.ca.it.

- Il presente avviso è consultabile sul sito internet www.comune.selargius.ca.it in amministrazione trasparente nella sezione *Bandi di gara e contratti > Avvisi bandi e inviti per contratti di servizi e forniture sotto soglia comunitaria*.
- Inoltre, sul medesimo sito internet, in amministrazione trasparente nella sezione *Bandi di gara e contratti > Determinazioni a contrarre*, è consultabile la determinazione a contrarre del Direttore Area 9 n. 948 del 23/09/2021.

Selargius 20/10/2021

IL DIRETTORE DELL'AREA 5

Ing. Pierpaolo Fois
(firmato digitalmente)