



## CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

*Alba – Barbaresco – Castagnito – Castellinaldo d'Alba - Corneliano d'Alba – Govone - Guarene – La Morra –  
Mango – Magliano Alfieri - Montelupo Albese - Neive – Neviglie - Piobesi d'Alba –  
Pocapaglia – Rodello – Roddi - Treiso – Unione Comuni "Castelli tra Roero e Monferrato"*

### VERBALE DI GARA

**Procedura Aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50**

**Valutazione Offerta Tecnica**

**SEDUTA RISERVATA**

<b>Oggetto</b>	<b>ALBA - SERVIZIO ENERGIA - RIQUALIFICAZIONE TECNOLOGICA IMPIANTI TERMICI ED ELETTRICI A SERVIZIO EDIFICI COMUNALI PER ANNI VENTI</b>
<b>CIG</b>	90443566AD
<b>Importo di gara</b>	€ 25.200.000,00
<b>Scelta del contraente</b>	Procedura Aperta
<b>Struttura proponente</b>	Ufficio gare della C.U.C.
<b>Modalità</b>	TELEMATICA

Richiamati i verbali n. 1 del 20/05/2022 e n. 2 del 26/05/2022 relativi all'ammissione alle fasi successive della gara dell'unico Concorrente in gara: EGEA PRODUZIONI E TELERISCALDAMENTO s.r.l. di Alba

Con Determinazione Dirigenziale del Responsabile della Centrale di Committenza n. 1304 del 19.05.2022 ai sensi dell'art. n. 77 del D.Lgs. n. 50/2016, è stata nominata la commissione giudicatrice composta da:

- Ing. ENRICO TALLONE Presidente;
- Geom. GIANLUCA GARBERO Componente;
- Geom. GIUSEPPE FERRARO Componente;
- Sig.ra SILVANA Vaschetto – Segretario verbalizzante

## QUANTO SOPRA, PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno duemilaventidue, il giorno nove del mese di giugno, alle ore 15.00, l'Ing. Enrico TALLONE – Presidente della Commissione, dichiara aperta la seduta riservata.

Si dà atto che l'offerta sarà valutata in base ai sotto riportati criteri:

OFFERTA TECNICA.....	MAX PUNTI	70
OFFERTA ECONOMICA: .....	MAX PUNTI	30
<b>TOTALE: .....</b>	<b>MAX PUNTI</b>	<b>100</b>

TITOLO	DESCRIZIONE
<b>SINTESI DELLA PROPOSTA</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. canone annuale proposto: €1.260.000,00 (euro unmilione duecentosessantamila/00), oltre IVA, comprensivo dei costi della sicurezza pari ad €12.600,00, non soggetti a ribasso per le attività di gestione e manutenzione;</li><li>2. investimento complessivo in ammortamento pari ad €2.769.769,00 (euro duemilionesettecentosessantanovemilasettecentosessantanove/00), oltre IVA, comprensivo dei costi della sicurezza pari ad €100.718,00, non soggetti a ribasso per le seguenti attività di efficientamento e adeguamento normativo di edifici e impianti oggetto della proposta:<ol style="list-style-type: none"><li>a. isolamento sottotetti;</li><li>b. rifacimento copertura pallone;</li><li>c. installazione/sostituzione unità trattamento aria;</li><li>d. installazione nuove pompe di calore;</li><li>e. realizzazione nuovi impianti solare termico;</li><li>f. realizzazione nuovi impianti fotovoltaici;</li><li>g. installazione accumuli energia elettrica per impianti fotovoltaici;</li><li>h. sostituzione corpi illuminanti con nuovi a tecnologia led;</li><li>i. interventi edili e impiantistici vari;</li></ol></li><li>3. importo delle spese sostenute per la presentazione della proposta: €50.000,00 (euro cinquantamila/00);</li><li>4. modalità pagamento: 12 rate mensili BB 60 gg d.f.. Adeguamenti prezzi:<ol style="list-style-type: none"><li>a. canone termico: 60% Teleriscaldamento, 10% Gas, 30% ISTAT FOI;</li><li>b. canone elettrico: 70% Teleriscaldamento, 30% ISTAT FOI;</li></ol></li><li>5. durata concessione: 20 anni;</li><li>6. esecuzione di tutti i lavori in 365 giorni lavorativi dopo approvazione progetto esecutivo;</li><li>7. Servizio di conduzione impianti termici di proprietà comunale con assunzione dell'incarico di Terzo Responsabile;</li><li>8. Servizio di manutenzione ordinaria impianti termici ed elettrici relativi agli edifici comunali.</li></ol>
<b>SERVIZI INCLUSI NELLA PROPOSTA</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Voltura a carico del Concessionario dei POD a servizio degli edifici comunali inclusi nel contratto;</li><li>2. Fornitura vettori termici (teleriscaldamento e gas) per gli edifici comunali;</li><li>3. Fornitura energia elettrica per i POD a servizio degli edifici;</li></ol>

	<p>4. Gestione impianti FV nella disponibilità del Comune;</p> <p>5. Servizio di reperibilità guasti H24 e 365GG/anno;</p> <p>Gli interventi previsti sono di due tipologie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interventi di “Comunità Energetica” dove l’energia prodotta da fonti rinnovabili, attraverso la rete di teleriscaldamento cittadina o la rete elettrica viene messa a disposizione ed utilizzata da tutti gli edifici comunali;</li> <li>- Interventi di “Efficientamento Energetico” sui singoli edifici comunali.</li> </ul> <p>Lo scopo degli interventi è quello di dare il massimo risultato in termini di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sfruttamento massimo delle fonti rinnovabili;</li> <li>- Riduzione dei consumi;</li> <li>- Riduzione delle emissioni;</li> <li>- Risoluzione di attuali criticità oggi presenti;</li> <li>- Visibilità dei risultati ottenuti alla cittadinanza.</li> </ul>
--	---

<i>TITOLO</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
<b>INTERVENTI DI RIQUALIF.NE SU SINGOLI EDIFICI</b>	<p>Si tratta di interventi di efficientamento energetico sugli edifici di proprietà comunale attraverso i seguenti criteri di valutazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento in ambito energetico: all’interno delle strutture comunali sono state individuate le soluzioni tecniche di riqualificazione che potessero portare a evidenti vantaggi di risparmio energetico e uso razionale delle fonti di energia, così come soluzioni che privilegiassero l’utilizzo di fonti rinnovabili come vettori energetici;</li> <li>- Miglioramento in ambito manutentivo: sono state studiate e previste opere di riqualificazione che comportano migliorie di carattere manutentivo, sia a livello di involucro edilizio sia a livello di impianti; tali migliorie manutentive possono o no comportare a loro volta azioni benefiche di carattere energetico;</li> <li>- Miglioramento in ambito fruizionale: alcuni interventi di riqualificazione sono stati valutati avendo come obiettivo secondario l’aumento di fruibilità della struttura; tutti gli interventi nel loro complesso hanno comunque un effetto benefico in tal senso, in quanto l’uso razionale dell’energia, la riduzione dei costi gestionali si accompagnano sempre a un miglioramento del confort ambientale;</li> <li>- Miglioramento ambientale: tutti gli interventi proposti hanno l’obiettivo di portare l’edificio verso la condizione di “Carbon Free”, riducendo quanto più possibile la quantità di anidride carbonica rilasciata in atmosfera e direttamente connessa ai consumi energetici.</li> </ul> <p>Per il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati si prevede la realizzazione dei seguenti interventi:</p> <p><u>Interventi di tipo edile:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione isolamento sottotetto per una superficie isolata totale di circa 2.941 mq;</li> <li>- Realizzazione nuova copertura termoisolante su n.ro 1 campi gioco centri sportivi.</li> </ul> <p><u>Interventi di tipo impiantistico:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sostituzione n.ro 2 Unità di Trattamento Aria presso: Palazzo mostre e congressi e Palazzetto dello sport di Corso Langhe;</li> <li>- Installazione n.ro 4 pompe di calore presso: Palazzo comunale parte nuova; Palazzo mostre e congressi; Bocciofila e Scuola Materna S. Cassiano;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Installazione n.ro 2 impianti multi-split per il raffrescamento dei locali presso: Mensa Comunale e Bar Gs Santa Margherita;</li> <li>- Realizzazione nuova linea di alimentazione nuovi radiatori a servizio degli spogliatoi palestra Scuola Media Macrino;</li> <li>- Installazione valvole motorizzate su collettori di distribuzione alloggi e installazione nuovi cronotermostati presso:Alloggi per Anziani via Rattazzi;</li> <li>- Installazione scambiatore per produzione acqua calda sanitaria presso: Scuola Materna San Cassiano;</li> <li>- Installazione nuovo campo solare termico da circa 4,5 mq di pannelli presso GS Piave;</li> <li>- Realizzazione di n.ro 3 campi fotovoltaici per un totale di potenza totale installata pari a circa 20 kWep presso: Centro giovani via Mameli; Scuola materna corso Piave e Sede CPIA (Ex Elementari Coppino);</li> <li>- Installazione accumuli fotovoltaici per un totale di 55kWe presso: Centro via Mameli; Scuola Materna Collodi; Palestra via Tanaro e Palazzetto dello sport di Corso Langhe;</li> <li>- Sostituzione corpi illuminanti con nuove lampade con tecnologia Led su n.ro 32 edifici per un totale di circa 2.300 lampade sostituite;</li> <li>- Installazione sensori di presenza comando luci su n.ro 6 edifici per un totale di circa 200 sensori.</li> </ul> <p><u>Interventi per miglioramento qualità dell'aria e sicurezza all'interno degli edifici:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installazione estrattore d'aria presso Ex Casa Fenoglio (locale gruppo elettrogeno);</li> <li>- Installazione di misuratori di temperatura umidità relativa e concentrazione co2 a servizio di 26 edifici: ed in particolare.</li> </ul>
--	---

<i>TITOLO</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
<b>INTERVENTI DI "COMUNITA' ENERGETICA"</b>	<p>Il primo approccio da seguire per l'efficientamento energetico è indubbiamente quello di ridurre i fabbisogni energetici a monte agendo sull'involucro edilizio e sugli impianti di distribuzione; in seconda battuta si passa all'ottimizzazione degli impianti di produzione. Sono stati sviluppati, pertanto, interventi aggiuntivi rispetto a quelli sopra elencati che, sfruttando le energie rinnovabili o la cogenerazione ad alto rendimento, producano energia che immessa in rete diventa sfruttabile da tutti gli edifici comunali; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realizzazione n°1 campo fotovoltaico per un totale di 60 kWep;</li> <li>- Installazione n°2 impianti di cogenerazione con una potenza totale di 20,79 kWe;</li> <li>- Installazione n°4 impianti solari termici per una superficie pari a 1.284 mq.</li> </ul>

Le offerte dovranno prevedere come interventi minimi quelli previsti nella proposta a base di gara, apportando le proposte migliorative ritenute opportune ai fini della gestione del servizio, sia in termini di ulteriori investimenti, sia in merito ad una gestione più efficace dello stesso servizio.

Le offerte dovranno inoltre assicurare una corretta allocazione dei rischi tra Pubblico e Privato per il mantenimento in capo al Concessionario dei rischi di Costruzione e di Disponibilità, allo stesso trasferiti attraverso l'adozione di un significativo sistema di penali, come previsto dalle vigenti normative di settore.

## 12. PARAMETRI TECNICI ED ECONOMICI

La valutazione dell'offerta sarà effettuata sulla base dei seguenti criteri sia di natura qualitativa (Q1), *i quali in ogni caso non dovranno comportare costi aggiuntivi per la Stazione appaltante*, sia di natura quantitativa (Qt) ed i relativi punteggi massimi attribuibili sono riassunti nella sottostante tabella.

Il punteggio dell'offerta tecnica sarà attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella, con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna identificata con la lettera "D" vengono indicati i "Punteggi Discrezionali", ovvero i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla commissione giudicatrice.

Nella colonna identificata con la lettera "Q" vengono indicati i "Punteggi Quantitativi", ovvero i punteggi il cui coefficiente è attribuito mediante applicazione di una formula matematica.

**Tabella dei criteri discrezionali "D" e quantitativi "Q" di valutazione dell'offerta tecnica**

N.	CRITERI	Punti max	SUB-CRITERI	P.ti max (D)	P.ti max (Q)
	<b>ELEMENTI QUALITATIVI (D):</b>				
1	Analisi dello stato di fatto degli impianti termici ed elettrici e di illuminazione degli immobili comunali:	<b>5</b>		<b>5</b>	
2	Adeguatezza ed efficienza del modello gestionale e della struttura organizzativa, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) – D.M. 07/03/2012:	<b>30</b>	2.1 Proposte migliorative dell'organizzazione aziendale e qualifiche del personale impiegato:	<b>8</b>	
			2.2 Proposte migliorative della conduzione degli impianti, assistenza tecnica, servizio di reperibilità, pronto intervento e call-center:	<b>8</b>	
			2.3 Proposte migliorative del servizio di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti e lo smaltimento dei rifiuti:	<b>8</b>	
			2.4 Proposte migliorative del sistema di tele-gestione finalizzata al monitoraggio, controllo e rendicontazione delle attività:	<b>6</b>	
3	Adeguatezza ed efficienza del progetto tecnico, in termini di soluzioni impiantistiche e tecnologiche riferite agli impianti e alle opere da realizzare a carico	<b>35</b>	3.1 Proposte migliorative degli interventi di adeguamento normativo degli impianti termici, elettrici e di illuminazione:	<b>10</b>	
			3.2 Maggiori interventi puntuali di riqualificazione energetica:	<b>10</b>	

	dell'offerente, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) – D.M. 07/03/2012:		3.3 Proposte migliorative delle caratteristiche qualitative dei materiali utilizzati:	7	
			3.4 Proposte migliorative delle condizioni di sicurezza, di organizzazione generale del cantiere, riguardo al personale impiegato, ai processi e ai metodi di esecuzione dei lavori:	8	
	<b>ELEMENTI QUANTITATIVI (Q):</b>				
4	Riduzione tempo di esecuzione del servizio rispetto al tempo a base di gara: in mesi:	5			5
5	Ribasso sul prezzo posto a base di gara per il canone annuo del servizio:	15			15
6	Importo annuo franchigia:	5			5
7	Ribasso sul Prezziario Regione Piemonte per i lavori extra canone:	5			5
<b>PUNTEGGIO TOTALE CRITERI:</b>		100	<b>PUNTEGGIO TOTALE SUB-CRITERI:</b>	70	30

### 13.VALUTAZIONE DELL'OFFERTA QUALITATIVA

MAX PUNTI 70

La valutazione degli aspetti qualitativi dell'offerta tecnica avverrà, da parte della Commissione giudicatrice, sulla base dei seguenti criteri e secondo le modalità di seguito indicate.

**CRITERIO 1. Analisi dello stato di fatto degli impianti termici ed elettrici e di illuminazione degli immobili comunali:**  
**PUNTI MAX 5**

La Commissione assegnerà il punteggio valutando il livello di approfondimento e completezza della documentazione in merito all'analisi dello stato di fatto degli impianti termici ed elettrici e di illuminazione degli immobili comunali. Il criterio si propone di valutare i risultati delle attività di accertamento dell'effettivo stato degli impianti da parte del concorrente ai fini della definizione degli interventi da proporre con l'offerta. L'analisi effettuata dal concorrente assume, infatti, particolare importanza per individuare le criticità tecniche degli impianti a supporto delle scelte gestionali e delle modalità di esecuzione dei lavori.

L'analisi dello stato di fatto degli impianti determinerà il grado di conoscenza degli impianti stessi che individui efficacemente i punti di maggiore criticità, dal punto di vista del consumo, dell'obsolescenza, del degrado, delle carenze tecniche e normative, dell'eventuale rischio per il pubblico e per gli addetti e delle inefficienze gestionali.

**CRITERIO 2. Adeguatezza ed efficienza del modello gestionale e della struttura organizzativa, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) – D.M. 07/03/2012:**  
**PUNTI MAX 30**

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni migliorative proposte dal concorrente, rispetto al progetto posto a base di gara. Saranno valutate le caratteristiche tecniche, la sicurezza, la coerenza tecnico formale delle proposte migliorative, le esperienze e i riscontri in merito alla qualifica del personale impiegato (definite da certificati, esperienza, referenze di applicazione in lavori pubblici di analoga tipologia), volte alla qualità di risultato, la coerenza estetico formale rispetto al contesto di inserimento, la chiarezza e la completezza degli elaborati contenenti le proposte migliorative.

Il concorrente dovrà descrivere il programma degli interventi, l'organizzazione del servizio, i mezzi d'opera e le modalità relative alla conduzione e manutenzione degli impianti. Il progetto gestionale dovrà descrivere tutti gli elementi proposti per lo svolgimento del servizio anche con riferimento agli interventi migliorativi proposti. Ciascun concorrente dovrà illustrare esaurientemente i seguenti aspetti, dettagliando e referenziando gli aspetti qualificanti ai fini del bando, con particolare riferimento ai sub-criteri riportati di seguito.

Si considera il servizio offerto sotto due distinti punti di vista. Uno riguarda il ruolo di gestore, per il quale si ricercano migliorie che possano conferire un effettivo miglioramento della qualità offerta al pubblico. L'altro è il punto di vista della comunicazione con l'Amministrazione, che dovrebbe essere sempre in grado di monitorare il servizio offerto, i costi, la risoluzione dei problemi tecnici, la rapidità degli interventi. Il concorrente potrà scegliere come modificare il servizio in miglioria, supportando le proprie scelte con l'illustrazione dell'incidenza che tali scelte possono avere nella gestione, a vantaggio del pubblico o dell'Amministrazione.

**SUB-CRITERIO 2.1. Proposte migliorative dell'organizzazione aziendale e qualifiche del personale impiegato:**  
**PUNTI MAX 8**

La Commissione valuterà le soluzioni proposte dal concorrente in merito alle modalità organizzative, in particolare, dovranno essere identificate le capacità organizzative, le risorse umane interne ed esterne e la strumentazione che verrà messa a disposizione per lo svolgimento del servizio. Il punteggio sarà assegnato sulla base delle migliorie proposte dal concorrente, in merito a:

- a. esecutività ed efficacia del processo lavorativo per gli aspetti funzionali;
- b. ottimizzazione e miglioramento del processo lavorativo e relative fasi;
- c. organizzazione e composizione delle squadre di lavoro;
- d. qualità del corso di formazione ed efficacia delle modalità;
- e. per quanto riguarda il "personale responsabile e di specifica competenza operativa" le modalità di impiego anche in relazione all'esperienza pregressa connessa alle specificità dell'appalto.

**SUB-CRITERIO 2.2. Proposte migliorative della conduzione degli impianti, assistenza tecnica, servizio di reperibilità, pronto intervento e Call Center:**  
**PUNTI MAX 8**

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni proposte dal concorrente in merito alle modalità esecutive del servizio di reperibilità e pronto intervento, fra cui i tempi previsti per il relativo espletamento, le attività proposte, le modalità organizzative del Call Center e del Numero Verde. Il punteggio sarà assegnato sulle base delle soluzioni migliorative proposte dal concorrente per quanto riguarda:

- a. rapidità ed efficacia degli interventi effettuati a seguito delle segnalazioni di guasti e/o malfunzionamenti;
- b. organizzazione del personale ed in particolare al sistema di reperibilità;
- c. disponibilità di idonei mezzi, attrezzature e tecnologie;
- d. garanzia della continuità del servizio offerto al pubblico e del contenimento dei consumi.

**SUB-CRITERIO 2.3. Proposte migliorative del servizio di manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti e lo smaltimento dei rifiuti:**  
**PUNTI MAX 8**

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni proposte dal concorrente. Saranno valutate le caratteristiche del piano di manutenzione con le indicazioni delle attività proposte per il mantenimento degli impianti in perfetto stato d'uso, le modalità utilizzate per la manutenzione ordinaria, programmata e straordinaria degli impianti e lo smaltimento dei rifiuti, anche con riferimento alle migliorie proposte, con evidenza delle modalità di pianificazione del servizio e le operazioni di manutenzione (specifiche e frequenze) che il concorrente propone nell'espletamento del servizio.

Deve essere inoltre posta particolare attenzione, come prescritto all'art.34, comma 2 del D.L.vo n°50/2016 e s.m.i., al rispetto dei Criteri Ambientali Minimi (CAM) ed in particolare alle modalità di raccolta, stoccaggio provvisorio, trasporto al recupero e/o smaltimento dei rifiuti ed alle ulteriori azioni di attuazione dei CAM medesimi.

In particolare dovranno essere indicati cadenza temporale dei controlli, servizi compresi e costi esclusi, indicazione della previsione delle frequenze di intervento, fatte salve le richieste urgenti, che effettuerà l'offerente per la manutenzione ordinaria programmata nel rispetto dei piani di manutenzione, senza alcun vincolo per l'Amministrazione.

#### **SUB-CRITERIO 2.4. Proposte migliorative del sistema di tele-gestione finalizzata al monitoraggio, controllo e rendicontazione delle attività**

##### **PUNTI MAX 6**

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni proposte dal concorrente, in merito alle caratteristiche e funzionalità del sistema informativo utilizzato per la gestione del servizio (controllo delle prestazioni erogate, controllo dei livelli di servizio assicurato), al fine di garantire la trasparenza del servizio stesso e la condivisione con la struttura tecnica della stazione appaltante e delle informazioni e dei dati relativi alle attività eseguite ed ai risultati conseguiti, con idonea reportistica.

Verranno valutate, infine, le soluzioni proposte dal concorrente e riguardanti, in particolare, tecnologie atte a:

- a. migliorare la qualità della fruizione degli impianti negli ambienti, premiando le soluzioni proposte in grado di rendere intelligenti apparecchiature, impianti e sistemi dell'involucro di progetto, migliorandone le condizioni di vivibilità, di utilizzo, di sicurezza, di manutenibilità e costi di gestione;
- b. miglioramento del sistema di controllo e gestione dell'impianto termico integrando anche lo spegnimento/avviamento automatico di apparecchiature in caso di assenza/presenza prolungata di persone dagli ambienti e/o altre tecnologie volte al conseguimento del risparmio energetico nel rispetto del bilanciamento termico tra gli ambiente e dell'impianto stesso.
- c. l'aggiornamento e la disponibilità dei dati su sistema informativo, rispetto delle tempistiche di esecuzione delle prestazioni ordinarie e straordinarie, rispetto dei tempi di esecuzione delle opere e degli interventi previsti, etc.;
- d. modalità di reporting e comunicazione con il Comune, volte ad offrire un costante controllo delle temperature, elasticità nella variazione degli orari di accensione, immediatezza nella comunicazione delle necessita, modalità di reporting e localizzazione degli interventi, monitoraggio dell'andamento dei consumi e dell'esecuzione delle manutenzioni ordinarie, gestione dell'anagrafica patrimoniale, efficacia del sistema informatico e gestionale utilizzato.

#### **CRITERIO 3. Adeguatezza ed efficienza del progetto tecnico, in termini di soluzioni impiantistiche e tecnologiche riferite agli impianti e alle opere da realizzare a carico dell'offerente, con particolare riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM) – D.M. 07/03/2012: PUNTI MAX 35**

La Commissione valuterà la qualità, completezza ed esaustività della proposta in tutti i suoi aspetti così da permettere un giudizio complessivo sulle soluzioni tecnologiche proposte, in particolare in riferimento ai sub-criteri di seguito riportati.

Il Concorrente dovrà sviluppare la proposta in coerenza con la proposta progettuale posta a base di gara, anche con riferimento agli interventi migliorativi proposti che, in caso di aggiudicazione, si impegna ad eseguire.

**SUB-CRITERIO 3.1. Proposte migliorative degli interventi di adeguamento normativo degli impianti termici, elettrici e di illuminazione: PUNTI MAX 10**

La Commissione valuterà le proposte di riqualificazione energetica che dovranno contenere puntuali descrizioni e specifiche utili alla valutazione da parte della commissione. Ciascun concorrente dovrà illustrare esaurientemente i seguenti aspetti, dettagliando e referenziando in maniera vincolante:

- a. coerenza con il progetto di gara anche delle soluzioni integrative e della proposta migliorativa;
- b. giustificazione e inquadramento delle cifre indicate nella proposta migliorativa.

Sono inoltre elemento di valutazione la qualità e completezza della proposta progettuale e delle relative tavole, nonché le caratteristiche costruttive e le prestazioni degli interventi di riqualificazione.

**SUB-CRITERIO 3.2. Maggiori interventi puntuali di riqualificazione energetica: PUNTI MAX 10**

La Commissione valuterà il miglioramento della proposta progettuale in termini di maggiori e più completi interventi puntuali di riqualificazione energetica. Il concorrente dovrà descrivere gli interventi migliorativi che fanno parte della sua proposta, ma sempre nel rispetto ed in coerenza con la proposta progettuale relativa alla riqualificazione energetica posta a base di gara (senza che le migliorie costituiscono variante). Per gli interventi di miglioramento energetico proposti dal concorrente, soprattutto se relativi ad impianti di generazione di energia da fonti rinnovabili, non devono creare una manutenzione eccessiva a fronte del vantaggio energetico atteso e ci dovrà essere sempre un monitoraggio continuo così da verificare eventuali malfunzionamenti anche mediante report di produzione scadenzati e trasmessi periodicamente al Comune di Alba.

Il progetto dovrà inoltre contenere in maniera esplicita gli articoli della Convenzione che saranno modificati in ragione delle migliorie offerte con il progetto. La relazione, in ogni caso, non deve contenere alcun elemento che possa anticipare in tutto o in parte, anche indirettamente, il contenuto dell'offerta economica.

Uno degli obiettivi del progetto è senz'altro la diminuzione dei consumi di energia. Nel calcolo di tali grandezze, soprattutto se riferite a situazioni di progetto, è frequente riscontrare l'utilizzo di valori e parametri teorici, non supportati da adeguata documentazione e di ottenere un calcolo dei risparmi difficilmente ripercorribile alla minima variazione delle condizioni al contorno. E' pertanto richiesta una relazione che sia adeguatamente supportata da documentazione attestante la validità dei parametri scelti, e che possa essere utilizzata per dimostrare la validità delle scelte proposte dal concorrente. Si prescinde, in questa fase, dall'attribuire una premialità alla quantità di energia risparmiata, ritenendo che questa sia in primis un interesse diretto del concorrente nella fase di gestione.

Si valuta la relazione di calcolo del minor consumo di energia conseguente sia agli interventi previsti da progetto, sia a quelli offerti in migliororia. Otterrà maggiore punteggio la relazione di maggiore chiarezza, completezza, coerenza con gli interventi previsti, e che documenti in modo rigoroso e ripercorribile il calcolo dei risparmi e dei consumi di energia.

Si valuta, altresì, la qualità degli elaborati progettuali, attribuendo maggior punteggio alla completezza e accuratezza di dettaglio dei computi metrici non estimativi in particolare e delle tavole grafiche e delle relazioni in genere; sarà premiata inoltre la coerenza e la concordanza tra i vari elaborati, e inoltre tra gli elaborati del progetto proposto e quelli del rilievo effettuato.

Si richiede la proposta di interventi che risolvano le criticità rilevate, proponendo soluzioni che evitino dispendi energetici sia attraverso il controllo climatico ambientale, che locale del microclima interno,

permettendo di controllare e ridurre anche i comportamenti scorretti (es. riscaldamento di ambienti con finestre aperte, ecc.); sono oggetto di preferenza le soluzioni che offrano maggiore affidabilità nel tempo e maggiore facilità di manutenzione.

Centrali termiche: si richiedono interventi sulle centrali termiche (oltre alla semplice sostituzione delle caldaie che non generano alcun punteggio per il presente sub-criterio) che prevedano l'introduzione di fonti rinnovabili (es. integrazione con pannelli solari termici, ecc.) con preferenza per soluzioni che garantiscano continuità del servizio, garantiscano l'affidabilità e migliorino l'efficienza energetica della centrale.

Si richiedono interventi di regolazione sugli impianti che garantiscano una efficace distribuzione del calore ed elevati standard di risparmio energetico, con preferenza per soluzioni che garantiscano continuità del servizio, garantiscano l'affidabilità e migliorino l'efficienza energetica della centrale.

Si valutano altri interventi sugli impianti termici esistenti, non rientranti tra quelli sopra indicati, che risultino particolarmente vantaggiosi sul piano del risparmio energetico e/o gestionale (es. sezionamento impianto).

**SUB-CRITERIO 3.3. Proposte migliorative delle caratteristiche qualitative dei materiali utilizzati:**  
**PUNTI MAX 7**

La Commissione valuterà la qualità, completezza ed esaustività della proposta in tutti i suoi aspetti così da permettere un giudizio complessivo. Il criterio si propone di valutare la qualità ed il pregio tecnico dei materiali e delle forniture di cui si prevede l'impiego, con preferenza per soluzioni che garantiscano in primo luogo l'affidabilità.

L'utilizzo di materiali che non offrano le necessarie garanzie in tal senso, pur permettendo dei vantaggi economici nella fase iniziale, creano inevitabili ripercussioni sulla continuità e qualità del servizio. Il Comune, pur riconoscendo che l'eventuale ricaduta di una minore qualità dei materiali ricade prevalentemente su oneri gestionali a carico del gestore, deve tuttavia garantire che siano minimi i disagi verso l'utenza.

Si valutano gli aspetti qualitativi dei materiali e degli elementi tecnologici proposti per la realizzazione degli interventi previsti in progetto, desunta dal disciplinare tecnico e relative schede, con preferenza per materiali che garantiscano in primo luogo la migliore affidabilità nel tempo, e in secondo luogo l'efficienza energetica, la facilità di manutenzione o sostituzione e conseguentemente la facilità di reperimento sul mercato di ricambi e assistenza tecnica.

Si valuta la qualità degli elaborati progettuali, attribuendo maggior punteggio alla completezza e accuratezza di dettaglio delle voci dei computi metrici non estimativi e delle tavole grafiche e delle relazioni in genere; sarà premiata inoltre la coerenza e la concordanza tra i vari elaborati, e inoltre tra gli elaborati del progetto proposto e quelli del rilievo effettuato.

**SUB-CRITERIO 3.4. Proposte migliorative delle condizioni di sicurezza, di organizzazione generale del cantiere, riguardo al personale impiegato, ai processi e ai metodi di esecuzione dei lavori:**  
**PUNTI MAX 8**

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni migliorative relative alle modalità operative per la gestione della sicurezza in cantiere, alla riduzione dei rischi dovuti all'esecuzione dei lavori all'interno dell'involucro edilizio, alle integrazioni ai dispositivi di sicurezza ed alla mitigazione dell'aspetto estetico del cantiere.

La proposta di miglioria deve inoltre descrivere la mitigazione dell'impatto sull'attività lavorativa e di servizio al pubblico negli ambienti occupati e/o frequentati dai dipendenti e dagli utenti dei servizi presenti nell'edificio, durante i lavori, con particolare riferimento al rumore, polveri, interferenze tenendo presente che gli uffici devono garantire i servizi offerti all'utenza interna ed esterna e che non è possibile prevedere la temporanea sospensione delle attività; dovrà illustrare eventuali azioni da porre in essere per limitare i disagi al personale e agli utenti presenti nell'edificio.

In particolare si dovrà valutare:

- a. miglioramento delle misure di segregazione e protezione del cantiere rispetto al contesto ambientale, attraverso la definizione dei sistemi adottabili per garantire la sicurezza e la continuità delle attività presenti durante i lavori, con particolare riferimento alle tecnologie, alle relative prestazioni e alle modalità esecutive atte a mitigare gli effetti delle lavorazioni (polveri, rumori, vibrazioni, distacchi accidentali, interferenze, ecc.), anche nei confronti dei percorsi, interni ed esterni di cantiere, di movimentazione dei materiali durante le lavorazioni;
- b. coerenza con il PSC;
- c. efficacia delle misure per la maggiore sicurezza dei lavoratori, dei dipendenti e dei fruitori dell'edificio;
- d. esecutività della proposta ovvero illustrazione e modalità realizzative della stessa;
- e. completezza ed esaustività dell'esplicitazione di maggior dettaglio delle fasi lavorative previste dal PSC.

La Commissione assegnerà il punteggio sulla base del valore tecnico e funzionale delle soluzioni migliorative proposte dal concorrente, tendenti alla:

- a. migliore collocazione e qualità degli apprestamenti di cantiere;
- b. migliore organizzazione operativa di cantiere, privilegiando gli aspetti che hanno influenza sui "livelli di disturbo" delle attività presenti, modalità di approvvigionamento, stoccaggio dei materiali, trasporto a discarica o a smaltimento, transito nei luoghi di lavoro, che riducano al minimo i livelli di rumorosità, l'emissione di polvere e l'impatto ambientale;
- c. utilizzo di attrezzature e macchinari con un ridotto impatto ambientale (riduzione dell'emissione di polveri, riduzione dell'inquinamento acustico, risparmio energetico);
- d. migliorie riguardanti la gestione e mitigazione dell'aspetto estetico del cantiere;
- e. migliorie riguardanti la gestione delle interferenze interne all'edificio ed esterne con il contesto urbano e viabilistico del centro cittadino.

## 14. VALUTAZIONE DELL'OFFERTA QUANTITATIVA

MAX PUNTI 30

La valutazione dell'offerta economica avverrà, da parte della Commissione giudicatrice, sulla base dei seguenti criteri e secondo le modalità di seguito indicate.

### **CRITERIO 4. Riduzione tempo di esecuzione del servizio rispetto al tempo a base di gara: in mesi:** **PUNTI MAX: 5**

L'offerente dovrà presentare la propria migliore offerta di **riduzione del tempo di esecuzione** dei lavori. Detta riduzione **non potrà essere superiore a 2 (due) anni**. Nella determinazione della riduzione del tempo di esecuzione del servizio, l'offerente dovrà tenere conto delle proprie capacità organizzative, delle risorse umane interne ed esterne e della strumentazione che verrà messa a disposizione, con particolare attenzione alla ridondanza delle squadre di lavoro e dei mezzi impegnati per il rispetto del crono-programma lavori.

### **CRITERIO 5. Ribasso sul prezzo posto a base di gara per il canone annuo del servizio:** **PUNTI MAX 15**

L'offerente dovrà presentare la propria migliore offerta di **ribasso sul prezzo posto a base di gara**, riportando la propria migliore percentuale unica di ribasso rispetto al prezzo posto a base di gara e soggetto a ribasso, pari ad € 24.948.000,00 (Euro ventiquattromilioninovecentoquarantottomila/00), al netto dei costi per la sicurezza pari ad € 252.000,00 (Euro duecentocinquantaduemila/00), che non sono soggetti al ribasso.

**CRITERIO 6. Importo annuo franchigia:**

**PUNTI MAX 5**

L'offerente dovrà presentare la propria migliore offerta **dell'importo annuo di franchigia rispetto a quello posto a base di gara**. Ai fini dell'attribuzione del punteggio detto importo dovrà essere superiore ad € 25.000,00, per il servizio riscaldamento ed a € 25.000,00, per il servizio energia elettrica.

**CRITERIO 7. Ribasso sul Prezziario Regione Piemonte per i lavori extra canone:**

**PUNTI MAX 5**

L'offerente dovrà presentare la propria migliore offerta di **ribasso sul prezziario Regione Piemonte**. Detto ribasso verrà applicato su tutti i prezzi utilizzati per l'esecuzione di lavori extra canone e per tutta la durata del contratto.

## 15.METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO DELL'OFFERTA TECNICA

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un **punteggio discrezionale** nella colonna "D" della tabella di seguito riportata sarà attribuito, discrezionalmente da parte di ciascun commissario, un coefficiente compreso tra zero ed uno, da determinare sulla base dei criteri motivazionali specificati nel disciplinare di gara, in merito alle proposte di ognuno dei concorrenti, sulla base della seguente griglia di valutazione:

<i>COEFF.TE</i>	<i>GIUDIZIO</i>	<i>DESCRIZIONE</i>
1,00	<b>ECCELLENTE</b>	SI PUÒ ESCLUDERE LA POSSIBILITÀ DI SOLUZIONI MIGLIORATIVE E/O AGGIUNTIVE DI VALORE SUPERIORE.
0,80	<b>OTTIMO</b>	ASPETTI DI ELEVATO VALORE MIGLIORATIVO E BUONA RISPONDEZZA ALLE ASPETTATIVE DELLA STAZIONE APPALTANTE.
0,60	<b>BUONO</b>	ASPETTI POSITIVI EVIDENTI MA INFERIORI A SOLUZIONI OTTIMALI E/O INNOVATIVE.
0,40	<b>DISCRETO</b>	ASPETTI POSITIVI APPREZZABILI O CONTENENTI QUALCHE PREGIO.
0,20	<b>SUFFICIENTE</b>	ASPETTI DI VALORE MIGLIORATIVO APPENA PERCEPIBILI.
0,00	<b>ASSENTE</b>	NESSUNA PROPOSTA DI MIGLIORIA E/O AGGIUNTA ALLE VOCI DEL C.S.A..

Il metodo di calcolo del coefficiente unico da attribuire all'offerta in relazione al sub-criterio esaminato sarà il seguente:

1. attribuzione discrezionale, da parte di ciascun commissario di gara, di un coefficiente compreso tra zero ed uno, per ogni elemento qualitativo (come da tabella sopra riportata);
2. determinazione, per ogni proposta, della media dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari, con arrotondamento alla seconda cifra decimale dopo la virgola;
3. attribuzione del coefficiente uno alla media di valore più elevato, proporzionando linearmente a tale media le altre medie.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti per i vari criteri di valutazione, se nessun concorrente ottiene sui criteri di valutazione tecnica aventi natura qualitativa il punteggio pari al peso complessivo assegnato ad essi, è

effettuata la così detta riparametrazione assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio totale più alto il massimo punteggio e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente.

La Commissione assegnerà il punteggio valutando tutti gli aspetti tecnici salienti riguardanti il miglioramento prestazionale di progetto in relazione ai criteri ambientali minimi di cui al DM 07 marzo 2012, inteso, anche, nella direzione del maggior possibile utilizzo di materiali o manufatti costituiti da un contenuto minimo di materiale post consumo, derivante dal recupero degli scarti e dei materiali rivenienti dal disassemblaggio dei prodotti complessi.

Resta fermo l'obbligo di rispettare i requisiti prestazionali stabiliti dalle norme tecniche di settore, nonché le altre specifiche tecniche che fissano le ulteriori caratteristiche ambientali considerate lungo il ciclo di vita di tali materiali.

## 16. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA

A ciascuno degli elementi quantitativi cui è assegnato un **punteggio quantitativo** nella colonna "Q" della tabella, sarà attribuito un coefficiente, sulla base del metodo di interpolazione lineare, mediante l'applicazione delle seguenti formule:

- a. a **proporzionalità diretta**, quando l'offerta più conveniente riveste, in termini assoluti, un valore più alto:

$$C_i = D_i / D_{max}$$

dove:

$C_i$  = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

$D_i$  = valore dell'offerta del concorrente *i*-esimo;

$D_{max}$  = valore dell'offerta più alta.

- b. a **proporzionalità inversa**, quando l'offerta più conveniente riveste, in termini assoluti un valore più basso:

$$C_i = E_{min} / E_i$$

dove:

$C_i$  = coefficiente attribuito al concorrente *i*-esimo;

$E_{min}$  = valore dell'offerta del concorrente *i*-esimo;

$E_i$  = valore dell'offerta più bassa.

## 17. METODO PER IL CALCOLO DEI PUNTEGGI

La commissione, terminata l'attribuzione dei coefficienti agli elementi qualitativi e quantitativi, procederà, in relazione a ciascuna offerta, all'attribuzione dei punteggi per ogni singolo criterio secondo il metodo **aggregativo compensatore**. Il punteggio sarà dato dalla seguente formula:

$$P_i = C_{ai} \times P_a + C_{bi} \times P_b + \dots C_{ni} \times P_n$$

dove:

$P_i$  = punteggio attribuito al concorrente  $i$ ;

$C_{ai}$  = coefficiente criterio di valutazione  $a$  del concorrente  $i$ ;

$C_{bi}$  = coefficiente criterio di valutazione  $b$  del concorrente  $i$ ;

$C_{ni}$  = coefficiente criterio di valutazione  $n$  del concorrente  $i$ ;

$P_a$  = peso criterio di valutazione  $a$ ;

$P_b$  = peso criterio di valutazione  $b$ ;

$P_n$  = peso criterio di valutazione  $n$ .

Ciò premesso, la Commissione Giudicatrice, in seduta riservata, procede ad una prima analisi dell'offerta tecnica.

Alle ore 18, la Commissione dopo una prima e sommaria disamina conclude la seduta e si aggiorna per le ore 15 del giorno 14 giugno 2022.

Alle ore 18 il Presidente dichiara chiusa la seduta riservata.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Presidente**

Ing. ENRICO TALLONE

f.to in originale

**Il Componente**

Geom. GIANLUCA GARBERO

f.to in originale

**Il Componente**

Geom. GIUSEPPE FERRARO

f.to in originale

**Il Segretario verbalizzante**

Silvana Vaschetto

f.to in originale



## CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

*Alba – Barbaresco – Castagnito – Castellinaldo d'Alba - Corneliano d'Alba – Govone - Guarene – La Morra –  
Mango – Magliano Alfieri - Montelupo Albese - Neive – Neviglie - Piobesi d'Alba –  
Pocapaglia – Rodello – Roddi - Treiso – Unione Comuni "Castelli tra Roero e Monferrato"*

### VERBALE DI GARA

**Procedura Aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50**

#### Valutazione Offerta Tecnica

#### SEDUTA RISERVATA

L'anno duemilaventidue, il giorno quattordici del mese di giugno, alle ore 15.00, si è riunita la Commissione Giudicatrice per l'affidamento dei lavori in oggetto indicati, così nominata con determinazione dirigenziale del Responsabile della Centrale di Committenza n. 1304 del 19.05.2022 ai sensi dell' art. n. 77 del D.Lgs. n. 50/2016:

- Ing. ENRICO TALLONE Presidente;
- Geom. GIANLUCA GARBERO Componente;
- Geom. GIUSEPPE FERRARO Componente;
- Sig.ra SILVANA Vaschetto – Segretario verbalizzante

L'ing. Enrico Tallone – Presidente della Commissione, dichiara aperta la seduta riservata.

Si prosegue, come stabilito nella seduta precedente del 09/06/2022, con l'analisi dell'offerta tecnica della ditta EGEA PRODUZIONI E TELERISCALDAMENTO s.r.l.

Alle ore 18, considerato che l'esame dell'offerta non risulta ancora ampiamente soddisfatto, la Commissione decide di aggiornarsi per il giorno 27 giugno 2022 alle ore 15 per terminare la valutazione e attribuire il punteggio ai singoli criteri stabiliti dal bando.

Alle ore 18 il Presidente dichiara chiusa la seduta riservata.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Presidente**

Ing. ENRICO TALLONE

f.to in originale

**Il Componente**

Geom. GIANLUCA GARBERO

f.to in originale

**Il Componente**

Geom. GIUSEPPE FERRARO

f.to in originale

**Il Segretario verbalizzante**

Silvana Vaschetto

f.to in originale



## CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA

*Alba – Barbaresco – Castagnito – Castellinaldo d'Alba - Corneliano d'Alba – Govone - Guarene – La Morra –  
Mango – Magliano Alfieri - Montelupo Albese - Neive – Neviglie - Piobesi d'Alba –  
Pocapaglia – Rodello – Roddi - Treiso – Unione Comuni "Castelli tra Roero e Monferrato"*

### VERBALE DI GARA

**Procedura Aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50**

#### Valutazione Offerta Tecnica

#### SEDUTA RISERVATA

L'anno duemilaventidue, il giorno quattordici del mese di giugno, alle ore 15.00, si è riunita la Commissione Giudicatrice per l'affidamento dei lavori in oggetto indicati, così nominata con determinazione dirigenziale del Responsabile della Centrale di Committenza n. 1304 del 19.05.2022 ai sensi dell' art. n. 77 del D.Lgs. n. 50/2016:

- Ing. ENRICO TALLONE Presidente;
- Geom. GIANLUCA GARBERO Componente;
- Geom. GIUSEPPE FERRARO Componente;
- Sig.ra SILVANA Vaschetto – Segretario verbalizzante

L'ing. Enrico Tallone – Presidente della Commissione, dichiara aperta la seduta riservata.

Al termine considerato che l'esame e la discussione risultano ampiamente soddisfatti, si procede all'attribuzione dei punteggi ai singoli contenuti dei criteri assegnando un coefficiente compreso tra 0 e 1, a ciascun elemento dell'offerta tecnica.

Determinato il punteggio tecnico di tutti i CRITERI previsti dal bando di gara, si procede all'assegnazione dei punteggi finali come di seguito riportato:

<i>CRITERI</i>	<i>Punti max</i>	<i>SUB-CRITERI</i>	<i>P.ti max (D)</i>	<i>P.ti max (Q)</i>	<i>Coeff. C1</i>	<i>Coeff. C2</i>	<i>Coeff. C3</i>	<i>Media Coeff.ti</i>	<i>P.ti attribuiti</i>
<b>EL. QUAL. (D):</b>									
1	5		5		0,6	0,8	0,8	<b>0,73</b>	<b>3,65</b>
2	30	2.1	8		0,8	0,6	1,0	<b>0,80</b>	<b>6,40</b>
		2.2	8		0,8	0,8	0,8	<b>0,80</b>	<b>6,40</b>
		2.3	8		0,8	1,0	0,8	<b>0,87</b>	<b>6,96</b>
		2.4	6		0,8	0,6	0,8	<b>0,73</b>	<b>4,38</b>
3	35	3.1	10		0,6	0,8	1,0	<b>0,80</b>	<b>8,00</b>
		3.2	10		1,0	0,8	0,6	<b>0,80</b>	<b>8,00</b>
		3.3	7		0,6	0,8	0,6	<b>0,67</b>	<b>4,69</b>
		3.4	8		1,0	0,8	0,8	<b>0,87</b>	<b>6,96</b>
			<b>70,00</b>						<b>55,44</b>

Alle ore 18:00 il Presidente dichiara concluse le operazioni di valutazione dell'offerta tecnica ed aggiorna la seduta **alle ore 10 del giorno 29 giugno 2022** per l'apertura, in seduta pubblica, della busta telematica contenente l'Offerta economica.

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Presidente**  
Ing. ENRICO TALLONE  
f.to in originale

**Il Componente**  
Geom. GIANLUCA GARBERO  
f.to in originale

**Il Componente**  
Geom. GIUSEPPE FERRARO  
f.to in originale

**Il Segretario verbalizzante**  
Silvana Vaschetto  
f.to in originale