COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO
Provincia di Sassari – Zona Omogenea di Olbia-Tempio
AREA LAVORI PUBBLICI E SERVIZI AL TERRITORIO

VERBALE DI GARA N° 2
- SEDUTA PUBBLICA DEL 4 OTTOBRE 2023 -

GARA D'APPALTO PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO ENERGIA E GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI E CONDIZIONAMENTO, ELETTRICI, IDRICO SANITARI E FOTOVOLTAICI DEGLI EDIFICI, NONCHÉ DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO, ATTRAVERSO UN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP), AI SENSI DELL'ART. 180, C. 8 E ART. 183, C. 15 D.LGS N°50/2016, COSÌ COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL D.LGS N°56/2017.

[C.U.P. G12E23000110005] - [C.I.G. 9855759D9B]

L'anno duemilaventitre, addì 4 del mese di ottobre alle ore 12:00 presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Loiri Porto San Paolo, alla presenza del Responsabile Unico del Procedimento Dott. Francesco Biancu, si è riunita la commissione per l'espletamento della gara di cui al presente verbale, nominato con Determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Servizi al Territorio n. 315 del 13 settembre 2023, nelle persone di:

- Dott.ssa Ing. Sara Olla;
- Dott. Ing. Pier Giovanni Melis;
- Dott.ssa Ing. Michela Oro.

Svolge le funzioni di segretario verbalizzante il Geom. Alessio Demelas, dipendente del Comune di Loiri Porto San Paolo.

Assiste alle operazioni di apertura sulla piattaforma telematica SardegnaCAT la sig.ra Katia Mascia, in qualità di dipendente della società Engie Servizi S.p.A., riconosciuta mediante Patente di guida n° U1N281870L, munita di delega alla partecipazione per conto del procuratore della società.

PREMESSE:

- la Società Engie Servizi S.p.A. con sede legale in Roma, viale Giorgio Ribotta n. 31, P.IVA 01698911003, ha presentato questo Ente (prot. n. 2053 del 10 febbraio 2023) il progetto di fattibilità, completo della documentazione prevista dal citato comma 15 dell'articolo 183 del D.Lgs n. 50/2016;

- con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 19 maggio 2023:
  a) è stata approvata la proposta progettuale presentata dalla Società Engie Servizi S.p.A. in qualità di E.S.Co. (Energy Service Company) promotore, per l'affidamento in concessione del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici e di condizionamento, elettrici, idrico sanitario e fotovoltaici degli edifici, nonché l'impianto di illuminazione pubblica del Comune di Loiri Porto San Paolo, ai sensi dell'art. 183, comma 15 del D.Lgs n. 50/2016;
  b) è stato dichiarato il pubblico interesse della proposta progettuale su citata, nonché espresso giudizio favorevole sotto il profilo della fattibilità economica e finanziaria, oltreché tecnica;

- il suddetto progetto prevede in sintesi i seguenti servizi:
  a) servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di produzione calore degli edifici dell'Amministrazione Comunale, compresi interventi di messa a norma e riqualificazione energetica

delle centrali termiche e/o di climatizzazione;

b) servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti elettrici, idrico sanitari, fotovoltaici a servizio degli edifici comunali, compresi interventi di efficientamento energetico;
c) servizio di manutenzione, conduzione e gestione degli impianti di pubblica illuminazione, compresi interventi di riqualificazione energetica finalizzati al contenimento dei consumi energetici;
d) fornitura dei vettori primari quali energia elettrica ed energia termica;

- con Determinazione a contrarre del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Servizi al Territorio del Comune di Loiri Porto San Paolo n. 182 del 31 maggio 2023 è stata indetta una procedura di gara telematica aperta (art. 60 D.Lgs n. 50/2016) con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa (art. 95, comma 2, D.Lgs n. 50/2016), sulla base dei criteri e modalità indicati dal Disciplinare di Gara, per l'affidamento in Concessione mediante Partenariato Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 183, comma 15, del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50, del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici e di condizionamento, elettrici, degli impianti idrico sanitari e fotovoltaici degli edifici, nonché l'impianto di illuminazione pubblica del Comune di Loiri Porto San Paolo;

- il bando di gara è stato pubblicato, ai sensi degli articoli 72 e 73 del D.Lgs n. 50/2016, a far data dal 23 giugno 2023, sul Sito istituzionale del Comune di Loiri Porto San Paolo, sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione Europea (G.U.U.E.), sulla Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (G.U.R.I.), su n. 2 quotidiani a tiratura nazionale, su n. 2 quotidiani a tiratura locale, sul portale del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;

- nel rispetto di quanto disposto dall'articolo 40, comma 2 del D.Lgs n. 50/2016, ossia dello svolgimento della gara d'appalto in forma telematica attraverso l'utilizzo di una piattaforma digitale per la gestione delle fasi di pubblicazione della procedura, presentazione delle offerte, analisi delle offerte stesse e aggiudicazione, oltre che delle comunicazioni e gli scambi di informazioni, è stata inoltrata in data 23 giugno 2023 sulla piattaforma Sardegna CAT la Richiesta di Offerta (RdO) rfq_415103 avente per oggetto *"Affidamento del servizio energia e gestione integrata degli impianti termici e di condizionamento, elettrici, idrico sanitari e fotovoltaici degli edifici, nonché degli impianti di illuminazione pubblica, di proprietà del Comune di Loiri Porto San Paolo"*;

- il termine previsto dal bando per l'apertura e la verifica della documentazione amministrativa contenuta nella Busta A era fissato per il giorno 14 settembre alle ore 12:00;

- con comunicazione in data 28 agosto 2023, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e inoltrata ai concorrenti tramite la sezione di messaggistica del portale SardegnaCAT, l'apertura e la verifica della documentazione amministrativa contenuta nella Busta A è stata anticipata al giorno 1 settembre 2023 alle ore 12:00;

- in data 1 settembre 2023 alle ore 12:00 presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Loiri Porto San Paolo si sono svolte le operazioni di apertura della "Busta A - Documentazione Amministrativa" relativa alla procedura di gara in oggetto, il cui esame della documentazione ha avuto esito positivo, come da Verbale n° 1 del 1 settembre 2023;

- il termine previsto per l'apertura e la verifica delle buste contenenti le offerte relative alla gara in oggetto era fissato per il giorno 15 settembre 2023;

- con comunicazione in data 13 settembre 2023, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e inoltrata ai concorrenti tramite la sezione di messaggistica del portale SardegnaCAT, l'apertura e la verifica delle buste contenenti le offerte relative alla gara in oggetto è stata rinviata, per motivi inerenti la nomina della commissione giudicatrice, a data da destinarsi;

- con Determinazione del Responsabile dell'Area Lavori Pubblici e Servizi al Territorio n. 315 del 13 settembre 2023 si è provveduto a nominare, quali componenti della Commissione Giudicatrice della gara in oggetto, i sig.ri:
  - Dott.ssa Ing. Sara Olla (C.F. LLOSRA67T58G113W), Titolare di Posizione Organizzativa del Comune di Bonarcado nel Ruolo di Responsabile dell'Area Tecnica;
  - Dott. Ing. Pier Giovanni Melis (C.F. MLSPGV67M16I452T), Dirigente del Comune di Sassari del Settore Lavori Pubblici e Manutenzione del Patrimonio Comunale;
  - Dott.ssa Ing. Michela Oro (C.F. ROOMHL79H66B354D), Titolare di Posizione Organizzativa del Comune di Decimoputzu nel Ruolo di Responsabile dell'Area Tecnica;

- con comunicazione in data 25 settembre 2023, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e inoltrata ai concorrenti tramite la sezione di messaggistica del portale SardegnaCAT, l'apertura e la verifica delle buste contenenti le offerte relative alla gara in oggetto è stata fissata al giorno 4 ottobre 2023 alle ore 12:00, presso i locali del Comune di Loiri Porto San Paolo - Ufficio Lavori Pubblici;

TUTTO CIO' PREMESSO

Preso atto che il RUP, il Segretario Verbalizzante e i tutti i componenti della Commissione di gara dichiarano che non sussistono elementi di incompatibilità personale allo svolgimento delle funzioni affidategli.

Alle ore 12:00 si procede, mediante sorteggio tra i componenti, all'individuazione del presidente del seggio, come indicato nell'atto di nomina della commissione.
Viene estratto il seguente nominativo: Pier Giovanni Melis.

Il Presidente Dott. Ing. Pier Giovanni Melis alle ore 12:01 dichiara aperta la seduta pubblica per l'apertura delle Buste Tecniche.

Informa i presenti che in esecuzione della Determinazione a contrarre n. 182 del 31 maggio 2023 il sistema di aggiudicazione sarà quello con criterio di aggiudicazione "offerta economicamente più vantaggiosa rapporto qualità-prezz" secondo quanto previsto dall'art. 95, comma 2, del D.Lgs n. 50/2016 e secondo i criteri indicati dal Bando e dal Disciplinare di gara ed in sintesi di seguito elencate:
L' importo a base della gara per "*L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DEL SERVIZIO ENERGIA E GESTIONE INTEGRATA DEGLI IMPIANTI TERMICI E CONDIZIONAMENTO, ELETTRICI, IDRICO SANITARI E FOTOVOLTAICI DEGLI EDIFICI, NONCHÉ DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LOIRI PORTO SAN PAOLO, ATTRAVERSO UN PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO (PPP), AI SENSI DELL'ART. 180, C. 8 E ART. 183, C. 15 D.LGS N°50/2016, COSÌ COME MODIFICATO ED INTEGRATO DAL D.LGS N°56/2017*", è stabilito, per 20 (venti) anni in € 9.080.787,40 I.V.A. esclusa, di cui € 136.211,80 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso, precisando che a partire dalla consegna degli immobili verrà corrisposto un canone annuo

per i servizi, che sarà oggetto di ribasso, pari a € 454.039,37 I.V.A. esclusa, di cui € 6.810,59 per oneri relativi alla sicurezza non soggetti a ribasso.

Il Presidente precisa che, nell'odierna seduta pubblica, si procederà come previsto dal Disciplinare di gara, operando attraverso il Sistema di SardegnaCAT, allo svolgimento delle seguenti attività:

a) apertura attraverso il Sistema di SardegnaCAT, dell'area contenente la "Documentazione Tecnica" dell'offerta presentata;
b) verifica della presenza della documentazione richiesta nel disciplinare;
c) redazione di apposito verbale relativo alle attività svolte.

Il Presidente procede quindi all'apertura della Busta Tecnica ed al salvataggio della Documentazione Tecnica sul server dell'Amministrazione di tutti i file della documentazione tecnica presentati dall'unico operatore economico offerente Soc. Engie Servizi S.p.A.

La Commissione, quindi, dopo aver proceduto alla verifica della documentazione pervenuta, così come previsto nel bando, procede all'esame dei documenti in essi contenuti, confrontandoli con quelli richiesti nel bando.

Alle ore 12:57 la sig.ra Katia Mascia, rappresentante delegata della società, abbandona la seduta pubblica.

Alle ore 13:00 la Commissione conclude le operazioni di verifica della documentazione componente l'offerta tecnica trasmessa regolarmente a sistema dall'operatore economico offerente, valutandoli rispondenti a quanto richiesto dal Disciplinare di Gara, e precisamente:

1) Progetto di gestione del servizio;
2) Progetto di riqualificazione ed efficientamento energetico degli impianti di illuminazione Pubblica, degli impianti termici, degli impianti elettrici degli stabili e degli impianti elevatori;
3) Computo metrico dei lavori di investimento;
4) Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza;
5) Cronoprogramma dei lavori e organizzazione temporale dei cantieri;
6) Bozza di Convenzione.

Alle ore 13:01 il Presidente scioglie la seduta pubblica e rimanda le operazioni alla prossima seduta in modalità riservata.

Alle ore 15:01 il Presidente dichiara aperta la seduta riservata in cui si procede alla valutazione dell'offerta tecnica relativa alla gara in oggetto, presentata dall'unico operatore economico offerente Soc. Engie Servizi S.p.A.

A conclusione dell'esame congiunto degli elaborati, previo confronto fra i membri della Commissione, ciascun commissario, attenendosi alle indicazioni riportate nel bando riguardo i criteri di aggiudicazione, attribuisce discrezionalmente i coefficienti ad espressione della propria valutazione, per ciascuno dei sub-elementi che compongono gli "elementi qualitativi", come riepilogato nella tabella di seguito riportata:

OFFERTA TECNICA - ELEMENTI QUALITATIVI - PUNTI 70

ELEMENTI DI VALUTAZIONE (W_)							
ELEMENTO	SUB-ELEMENTO	PUNTEGGIO MASSIMO	Melis	Olla	Oro	Media	Punteggio
(A) PROGETTO DI GESTIONE DEL SERVIZIO - 40 PUNTI							
1) Progettazione, pianificazione e modalità di erogazione del servizio, livelli e requisiti prestazionali proposti ai fini dell'ottimizzazione della funzionalità dei servizi. Particolare attenzione dovrà essere posta al Piano manutentivo proposto per mantenere il sistema edificio-impianto in perfetto stato d'uso, di cui saranno valutate completezza ed efficacia. E' gradito l'inserimento di esempi specifici circa l'articolazione del piano stesso.	1.1) Modalità di progettazione, pianificazione ed esecuzione dei servizio	6	0,700	0,800	0,750	0,750	4,500
	1.2) Livelli di servizio, attività di monitoraggio ed indicatori di prestazione	5	0,800	0,850	0,800	0,817	4,083
	1.3) Logiche di erogazione dei servizi (attività a canone ed extracanone)	4	0,800	0,800	0,850	0,817	3,267
2) Capacità organizzativa	2.1) Struttura logistica, staff tecnico, personale operativo messi a disposizione per l'erogazione del servizio	4	0,900	1,000	0,950	0,950	3,800
	2.2) Attrezzature, mezzi e strumentazione messi a disposizione per l'erogazione del servizio	4	0,900	0,900	0,900	0,900	3,600
3) Organizzazione del servizio di Call Center e del servizio di reperibilità-pronto intervento	3.1) Organizzazione del Call Center e del servizio di reperibilità-pronto intervento. Tempestività e tempi di intervento previsti in particolar modo per situazioni di emergenza	4	0,900	0,900	0,900	0,900	3,600
4) Modalità operative delle gestioni speciali	4.1) Metodologie adottate riguardo alla gestione ambientale, gestione sicurezza, gestione eventuali situazioni di crisi, gestione dei rapporti con gli utenti delle strutture.	3	0,850	0,850	0,800	0,833	2,500
5) Soluzioni aggiuntive e/o ulteriori servizi proposti, senza alcun onere per l'Amministrazione	5.1) Relativamente alla gestione del servizio compreso eventuali interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare al fine di migliorare la gestione e la fruibilità del patrimonio esistente e ridurre i costi generali di gestione	10	0,750	0,800	0,800	0,783	7,833
		40					33,183
(B) PROGETTO DEGLI INTERVENTI DI VALORIZZAZIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE - 30 PUNTI							
1) Livello di dettaglio dell'analisi dello stato di fatto dell'impianto oggetto di intervento, con particolare riferimento allo stato impiantistico generale e in dettaglio con indicazione degli obiettivi di riqualificazione tecnologica e risparmio energetico in conformità alla normativa vigente	1.1) Livello di dettaglio dell'analisi dello stato di fatto degli impianti termici e di condizionamento	3	0,900	0,900	0,900	0,900	2,700
	1.2) Livello di dettaglio dell'analisi dello stato di fatto degli impianti elettrici e di pubblica illuminazione	3	0,900	0,900	0,900	0,900	2,700
2) Livello di dettaglio degli interventi di riqualificazione tecnologica, valutando in particolare l'entità, la validità, la qualità, il grado di completezza e l'organicità del progetto in termini di efficacia, efficienza e sostenibilità con particolare riferimento agli interventi atti ad evidenziare l'ammodernamento tecnologico degli impianti	2.1) Livello di dettaglio degli interventi di riqualificazione tecnologica degli impianti termici e di condizionamento	4	0,900	0,900	0,900	0,900	3,600
	2.2) Livello di dettaglio degli interventi di riqualificazione tecnologica degli impianti elettrici e di pubblica illuminazione	6	0,900	0,900	0,900	0,900	5,400
3) Livello di dettaglio degli interventi di ottimizzazione energetica, valutando la validità, la qualità, il grado di completezza, le modalità di esecuzione e l'organicità del progetto con particolare riferimento all'entità correlata alla dimostrabilità dei risparmi attesi di energia primaria mediante realizzazione degli interventi proposti dall'offerente	3.1) Livello di dettaglio degli interventi di ottimizzazione energetica degli impianti termici e di condizionamento	3	0,850	0,900	0,850	0,867	2,600
	3.2) Livello di dettaglio degli interventi di ottimizzazione energetica degli impianti elettrici e di pubblica illuminazione	4	0,850	0,900	0,850	0,867	3,467
4) Ulteriori proposte per interventi aggiuntivi valutando il grado di interesse delle proposte di massima potenzialmente migliorative in termini di incidenza qualitativa, di efficacia ed economicità rispetto a quanto già previsto nel progetto degli interventi di ottimizzazione energetica, riqualificazione tecnologica	4.1) Ulteriori proposte per interventi aggiuntivi degli impianti termici e di condizionamento	2	0,700	0,700	0,750	0,717	1,433
	4.2) Ulteriori proposte per interventi aggiuntivi degli impianti elettrici e di pubblica illuminazione	5	0,850	0,900	0,850	0,867	4,333
		30					26,233
							59,417

Alle ore 17:31 il Presidente scioglie la seduta riservata.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale (composto di cinque pagine intere a video e fin qui della sesta) che, letto e confermato, viene sottoscritto.

Il Presidente Dott. Ing. Pier Giovanni Melis

I Commissari:

- Dott.ssa Ing. Sara Olla
- Dott.ssa Ing. Michela Oro

Il Segretario Verbalizzante Geom. Alessio Demelas