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° 3
- SEDUTA PUBBLICA DEL 17 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 17 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:

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

- in data 4 ottobre 2023 alle ore 12:00 presso l'Ufficio Lavori Pubblici del Comune di Loiri Porto San Paolo si è tenuta la seduta pubblica le cui operazioni sono riportate nel Verbale n° 2 del 4 ottobre 2023;

- con comunicazione in data 9 ottobre 2023, pubblicata sul sito istituzionale dell'Ente e inoltrata ai concorrenti tramite la sezione di messaggistica del portale SardegnaCAT, la comunicazione dei punteggi riguardanti la valutazione dell'offerta tecnica, l'apertura e la verifica delle buste contenenti le offerte economiche relative alla gara in oggetto sono state fissate al giorno 17 ottobre 2023 alle ore 12:00, presso i locali del Comune di Loiri Porto San Paolo - Ufficio Lavori Pubblici;

TUTTO CIO' PREMESSO

Il Presidente dichiara che la seduta odierna sarà dedicata alla comunicazione degli esiti della valutazione dell'offerta tecnica effettuata dalla commissione in seduta riservata ed alla fase di apertura dell'offerta economica sul portale SardegnaCAT, ed infine all'attribuzione dei punteggi in base alle disposizioni del disciplinare.

Alle ore 12:20 il Presidente procede a dare lettura ad alta voce dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica presentata dall'unico operatore economico offerente Soc. Engie Servizi S.p.A., pari a punti 33,183 per "Progetto di gestione del servizio" e punti 26,233 per "Progetto degli interventi di valorizzazione del patrimonio immobiliare", per complessivi punti 59,417.

Alle ore 12:25 il Presidente procede quindi all'apertura della Busta Economica ed al salvataggio della Documentazione Economica sul server dell'Amministrazione di tutti i file 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 12:30 la Commissione conclude le operazioni di verifica della documentazione componente l'offerta economica trasmessa regolarmente a sistema dall'operatore economico offerente, valutandoli rispondenti a quanto richiesto dal Disciplinare di Gara, e precisamente:

1) Piano Economico-Finanziario Asseverato;
2) Relazione al Piano Economico-Finanziario;
3) Offerta economica;
4) Elenco dei prezzi unitari;
5) Computi metrici estimativi;
6) Quadro Economico complessivo;
7) Allegato D1 - Servizio energia Illuminazione Pubblica;
8) Allegato D2 - Servizio energia Impianti termici;
9) Allegato D3 - Servizio energia Impianti elettrici stabili comunali;
10) Allegato D4 - Servizio manutentivo impianti.

I documenti risultano compilati e sottoscritti rispettando le previsioni indicate nel Disciplinare di gara.

Alle ore 12:35 la sig.ra Katia Mascia, rappresentante delegata della società, abbandona la seduta pubblica.

Alle ore 12:36 la Commissione procede alla valutazione dell'offerta economica relativa alla gara in oggetto, presentata dall'unico operatore economico offerente Soc. Engie Servizi S.p.A., ovvero in particolare, verifica che all'interno del modulo dell'offerta economica presentata da Soc. Engie Servizi S.p.A. constata il Minimo e la Media Debt Service Cover Ratio - "Rapporto di copertura del servizio del debito, l'indicazione dell'importo del canone offerto, sull'importo complessivo posto a base di gara, in €. 442.756,96 corrispondente al ribasso percentuale offerto pari al 2,458% , e il ribasso unico offerto da applicarsi agli elenchi prezzi – Prezzario Regionale e vigenti al momento dell'offerta per il calcolo dei corrispettivi a misura pari al 17,50%.

La Commissione constata inoltre che, all'interno del Modulo "Offerta economica", sono stati altresì indicati i costi per la sicurezza e il costo lordo annuale del personale per l'esecuzione del servizio oggetto di gara, i quali risultano congrui.

La commissione attribuisce, in base alle disposizioni della lettera d'invito/disciplinare, complessivamente 30 punti all'offerta economica ed in particolare:

1. Minimo Debt Service Cover Ratio: punti 2;
2. Media Debt Service Cover Ratio: punti 2;
3. Ribasso percentuale offerto sull'importo del canone complessivo posto a base di gara: punti 20;
4. Ribasso percentuale unico offerto da applicarsi agli elenchi prezzi – Prezzario DEI e vigenti al momento dell'offerta per il calcolo dei corrispettivi a misura: punti 6;

La Commissione procede inoltre alla lettura del piano economico finanziario, dal quale risulta la fattibilità e la congruità dell'offerta presentata per tutta la durata della concessione, pur non sottoponendo siffatto piano a valutazione, in conformità a quanto previsto nel Disciplinare di gara.

Ebbene, in ragione del fatto che è pervenuta una sola offerta e del rispetto di quanto previsto dal Disciplinare di gara, all'offerta economica presentata dalla Soc. Engie Servizi S.p.A. viene attribuito il punteggio massimo previsto dai documenti di gara, pari a 30 (trenta) punti.

Nel prospetto sotto riportato, è riepilogato il punteggio complessivo (tecnico + economico) ottenuto dal concorrente in gara e la conseguente graduatoria provvisoria come appresso riportato:

Operatore economico	Totale punteggio Tecnico	Punteggio economico	Punteggio complessivo	Graduatoria provvisoria
Soc. Engie Servizi S.p.A.	59,417	30	89,417	1^

Ai sensi di quanto stabilito del Disciplinare di gara, la Commissione procede quindi a valutare l'eventuale anomalia dell'offerta presentata dall'operatore economico, dando atto che:

- ai sensi dell'art. 97, comma 3 del Codice (così come modificato dal D.L. 18 aprile 2019, n. 32, convertito con modificazioni dalla L. 14 giugno 2019, n. 55), la regola dei cd. 4/5 per il calcolo dell'anomalia trova applicazione solo "*ove il numero delle offerte ammesse sia pari o superiore a tre*";

- ai sensi dell'art. 97, comma 6, ultimo periodo del Codice, "*La stazione appaltante in ogni caso può valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa*".

Ciò posto, dalla valutazione dell'offerta complessiva presentata dalla Società "**Engie Servizi S.p.A.**", la Commissione non ravvisa le condizioni di cui al comma 6 dell'art. 97 del Codice.

Il Presidente dispone infine che il presente verbale, quale proposta di aggiudicazione a favore della Società "Engie Servizi S.p.A", venga esteso al RUP del Comune di Loiri Porto San Paolo, ai fini dell'adozione della Determinazione di aggiudicazione della procedura in argomento;

Alle ore 14:10 il Presidente scioglie la seduta.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale (composto di quattro pagine intere a video e fin qui della quinta) 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