

**DIPARTIMENTO PER L'AMMINISTRAZIONE  
DEI FATTORI PRODUTTIVI  
U.O.C. Risorse Tecnologiche e Patrimonio**

***Verbale Seduta Riservata n. 9 del 5/07/2024***

**Oggetto:** Gara a procedura di gara telematica aperta, da esperire ai sensi dell'art. 60 del D. Lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., per la conclusione, con un unico operatore economico, di un Accordo Quadro per l'appalto triennale di manutenzione edile e gestione del patrimonio immobiliare e servizi accessori da prestare alla ASL Roma 3, per un importo complessivo di € 2.700.000,00 oltre IVA. di cui € 80.000,00 oltre IVA per oneri di sicurezza da PSC” CIG: 97997555A7

Il giorno 5 luglio alle ore 9.48 in collegamento telematico su piattaforma Microsoft Teams, con riferimento alla procedura in oggetto, si è riunita in seduta riservata la Commissione giudicatrice, nominata con deliberazione n. 938 del 29/08/2023, incaricata alla valutazione delle offerte dal punto di vista tecnico ed economico, ai sensi dell'art. 77 del D.lgs. n. 50/2016 e ss.mm.ii., così composta:

**Presidente:** Ing. Paolo D'Aprile – dirigente ingegnere in virtù di convenzione stipulata dalla ASL Roma 3 con altra Azienda Ospedaliera;

**Componente:** Ing. Leonardo Frigerio - dirigente ingegnere biomedicale in servizio presso l'UOC Risorse Tecnologiche e Patrimonio;

**Componente:** Dott. Antonio Russo – dirigente amministrativo in servizio presso U.O.C. Risorse Tecnologiche e Patrimonio;

**Segretario verbalizzante:** Sig.ra Marinella Cicero – Assistente Amministrativo presso U.O.C. Risorse Tecnologiche e Patrimonio.

Il presidente della Commissione dichiara aperta la seduta.

Premesso che i componenti della Commissione, nelle sedute riservate dalla n° 1 alla n° 8 hanno terminato l'esame di tutte le offerte tecniche pervenute dai seguenti concorrenti:

1. CASTELLI ROMANI COSTRUZIONI;
2. S.IM.E.T. COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONE;
3. LA TORRE COSTRUZIONI SRL
4. URLANDI FRANCO SRL
5. BIAGIOLI SRL;
6. TECNO FUTURA SRL;
7. NATUNA SRL;
8. R.T.I. MDS – IPOMAGI SRL;
9. SIT SRL UNIPERSONALE;
10. CNP ENERGIA SPA;
11. CONSORZIO INNOV SOCIETA' COOPERATIVA – ESECUTRICE ALFREDO CECCHINI;
12. VIV EDILE;
13. SOCIETA' PER AZIONI COMMERCIO COMBUSTIBILI INDUSTRIA RISCALDAMENTO S.A.C.C.I.R.;
14. FLOORING DEI FRATELLI MESSINA SRL.



La Commissione dà inizio ai lavori procedendo con ulteriori approfondimenti per ciascuna offerta tecnica e con l'attribuzione dei punteggi alle predette offerte, per ogni singolo criterio e/o sub criterio previsto dal disciplinare di gara.

Ciascun commissario procede alla attribuzione per ciascuna offerta e per ogni sub criterio di valutazione, un coefficiente compreso tra zero e uno.

La Commissione terminata l'attribuzione dei punteggi ad ogni singolo criterio, procede con la determinazione dei punteggi complessivi risultanti per ogni concorrente, che vengono riportati nella

**Tabella 1** di seguito indicata:

**TABELLA 1)**

	<b>OPERATORE ECONOMICO OFFERENTE</b>	<b>PUNTEGGIO "OFFERTA TECNICA"</b>
1	Castelli Romani Costruzioni	46,60
2	S.IM.E.T. Costruzioni e Ristrutturazioni	57,60
3	La Torre Costruzioni Srl	62,35
4	Burlandi Franco Srl	58,70
5	Biagioli Srl	67,15
6	Tecno Futura Srl	62,20
7	Natuna Srl	62,50
8	R.T.I. MDS – Ipomagi Srl	46,80
9	SIT Srl Unipersonale	70,35
10	CNP Energia Spa	65,60
11	Consorzio Innova Soc. Coop.- Esecutrice Alfredo Cecchini	69,15
12	VIV Edile	57,30
13	Società per Azioni Commercio Combustibili Industria Riscaldamento S.A.C.C.I.R	66,65
14	Flooring dei Fratelli Messina Srl	56,90

Come previsto nel disciplinare di gara, la Commissione procede con la cosiddetta riparametrazione, allo scopo di ristabilire l'equilibrio fra i diversi elementi qualitativi e quantitativi previsti nel bando secondo quanto stabilito dalla stazione appaltante, e vengono così determinati i punteggi finali dell'offerta tecniche "Progetto Qualità e Proposte migliorative", dei vari offerenti.



Si attribuisce, alla migliore offerta il punteggio massimo (80 punti) e, proporzionalmente, il punteggio a tutte le altre, secondo la seguente formula:

$$Pt = 80 * (Pt(a)/Ptmax)$$

I punteggi finali riparametrati per ogni singola offerta tecnica sono riportati nella **Tabella 2** di seguito indicata:

**TABELLA 2)**

	<b>OPERATORE ECONOMICO OFFERENTE</b>	<b>PUNTEGGIO "OFFERTA TECNICA"</b>	<b>PUNTEGGIO "OFFERTA TECNICA" RIPARAMETRATO</b>
1	Castelli Romani Costruzioni	46,60	52,99
2	S.IM.E.T. Costruzioni e Ristrutturazioni	57,60	65,50
3	La Torre Costruzioni Srl	62,35	70,90
4	Burlandi Franco Srl	58,70	66,75
5	Biagioli Srl	67,15	76,36
6	Tecno Futura Srl	62,20	70,73
7	Natuna Srl	62,50	71,07
8	R.T.I. MDS – Ipomagi Srl	46,80	53,22
9	SIT Srl Unipersonale	70,35	80,00
10	CNP Energia Spa	65,60	74,60
11	Consorzio Innova Soc. Coop.- Esecutrice Alfredo Cecchini	69,15	78,64
12	VIV Edile	57,30	65,16
13	Società per Azioni Commercio Combustibili Industria Riscaldamento S.A.C.C.I.R	66,65	75,79
14	Flooring dei Fratelli Messina Srl	56,90	64,71

I punteggi assegnati ad ogni singola offerta tecnica per i vari sub criteri sono riportati nella scheda dell'Allegato 1) parte integrante del presente verbale.

Dai punteggi finali attribuiti a seguito della riparametrazione, risulta che tutti gli operatori economici partecipanti alla gara hanno superato il punteggio minimo di 40/80 previsto nel disciplinare di gara. Pertanto si procederà con l'apertura dell'offerta economica per tutti gli operatori partecipanti.

Il Presidente della Commissione chiude i lavori alle ore 12.13.

Letto, confermato e sottoscritto.



Presidente: Ing. Paolo D'Aprile



Componente: Ing. Leonardo Frigerio



Componente: Dott. Antonio Russo



Segretario verbalizzante: Sig. Marinella Cicero



Operatore Economico			CASTEL ROMANI COSTRUZIONI S.R.L.	SIMEI - Consulenze e Ristrutturazioni S.r.l.	LA TORRE COSTRUZIONI S.R.L.	BURLANDI FRANCO S.R.L.	BIAGIOLI S.R.L.	TECHO FUTURA S.R.L.	NATUNA S.R.L.	RTI IMPS S.R.L. / ROMAGGI S.R.L.	SIT S.R.L. Unipersonale	CPF Energie S.p.A.	CONSORZIO INNODIA / Escritrice ALFREDO CECCHINI Srl	VIV EDILE S.p.A.	SACCI S.p.A.	FLOORING FRANCHI Messina Srl	
<b>C1.1 - Soluzioni offerte per il miglioramento dei servizi/ lavori (LA PROPOSTA DOVRA' ESSERE REDATTA SU MASSIMO N.11 PAGINE A4)</b>																	
1.1	Miglioramenti qualitativi e quantitativi. Programma Preventivo degli interventi di manutenzione" rispetto a quanto già previsto dal PIANO GUIDA DELLE ATTIVITA' MANUTENTIVE (max. 4 punti)	4	2,60	2,60	2,20	2,60	4,00	3,40	3,40	2,60	2,60	4,00	3,40	2,60	4,00	2,60	
1.2	Adeguatezza e coerenza, rispetto alle attività e al sito oggetto di affidamento, della struttura logica che sarà messa a disposizione dall'operatore concorrente per l'esecuzione dell'appalto e delle modalità e tempistiche di approvigionamento dei materiali. (max. 7 punti)	7	3,85	5,95	4,55	4,55	5,95	4,55	5,95	4,55	5,95	4,55	7,00	5,95	4,55	4,55	
1.3	Adeguatezza del modello organizzativo generale dell'operatore concorrente. (max. 2 punti)	2	1,10	2,00	2,00	1,70	1,70	1,70	1,70	1,30	1,70	2,00	1,70	1,10	1,70	1,30	
1.4	Concrezza, esauribilità e contestualizzazione rispetto alle attività oggetto di affidamento della struttura organizzativa e funzionale messa a disposizione per l'espletamento delle diverse fasi attuative del servizio. (max. 8 punti);	8	4,40	6,80	5,20	5,20	5,20	5,20	6,80	5,20	6,80	6,80	6,80	6,80	5,20	6,80	
1.5	Addetti quotidianamente dedicati alla commessa oltre alla squadra tipo art. 19 CSA (tre punti per ogni addetto in più con max. 9 punti);	9	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	9,00	
<b>C1.2 - Servizio Tecnico/gestionale e call center - sistema informativo (LA PROPOSTA DOVRA' ESSERE REDATTA SU MASSIMO N.5 PAGINE A4)</b>																	
2.1	Sistema informativo: Modalità di accesso e adeguatezza operativa del sistema, per il censimento, la gestione ed aggiornamento della documentazione tecnica del patrimonio immobiliare, la pianificazione e gestione degli interventi di manutenzione, registrazione delle attività di manutenzione svolte.	5	3,25	4,25	5,00	4,25	4,25	4,25	4,25	3,25	4,25	4,25	4,25	4,25	4,25	3,25	
2.2	Call center e attività gestionali Adeguatezza e coerenza del sistema di gestione delle richieste durante il normale orario di lavoro; -modalità di gestione delle emergenze in orario e oltre il normale orario e risorse messe a tempo per rispondere alle richieste urgenti; -modalità di gestione delle richieste urgenti oltre il normale orario e servizio in reperibilità	10	5,50	6,50	8,50	8,50	8,50	8,50	5,50	5,50	8,50	8,50	6,50	6,50	5,50	6,50	
<b>C1.3 - Organizzazione e Sicurezza del cantiere (LA PROPOSTA DOVRA' ESSERE REDATTA SU MASSIMO N.5 PAGINE A4)</b>																	
3.1	Proposta di procedure e/o dotazioni che si attuano per il miglioramento delle condizioni operative di sicurezza durante le varie fasi esecutive per gli operatori e per la riduzione dell'impatto del cantiere e delle interferenze con le attività della struttura e alla riduzione dei possibili disservizi dovuti alle lavorazioni (max. 8 punti)	8	5,20	5,20	5,20	5,20	5,20	6,80	5,20	5,20	6,80	4,40	6,80	4,40	6,80	5,20	
3.2	Proposta di procedure e/o dotazioni che si attuano per il miglioramento dell'organizzazione degli interventi, la valutazione sarà effettuata in relazione alle soluzioni adottate per la riduzione dei tempi di esecuzione delle lavorazioni (max. 3 punti)	3	1,95	2,55	1,95	1,95	3,00	1,65	1,95	1,95	3,00	1,95	1,95	1,95	1,65	1,95	
<b>C1.4 - Migliorie finalizzate ad una migliore gestione ed efficienza dell'appalto (LA PROPOSTA DOVRA' ESSERE REDATTA SU MASSIMO N.4 PAGINE A4)</b>																	
4.1	Saranno valutati con particolare favore miglioramenti qualitativi e quantitativi, a quanto già previsto all'interno del Capitolato e dei documenti di gara riferiti a: attività di supporto per la gestione del patrimonio immobiliare oltre all'aggiornamento obbligatorio dell'assetto dell'archivio tecnico; altri servizi/lavori e/o attività volte al monitoraggio e riqualificazione del Patrimonio Immobiliare miglioramenti con riferimento ai Criteri Ambientali Minimi (CAM).	15	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	9,75	8,25	12,75	12,75	12,75	12,75	15,00	9,75	
<b>C1.5 - "Sistemi di gestione per la prevenzione della corruzione" UNI ISO 37001</b>																	
5.1	L'impresa concorrente deve dimostrare il possesso della certificazione con dichiarazione di conformità all'originale resa e sottoscritta dal legale rappresentante. Il rilascio della certificazione deve essere antecedente la data di pubblicazione del bando di gara	3	0,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	0,00	3,00	3,00	
<b>C1.6 - Sistemi di Gestione per la Salute e Sicurezza sul Lavoro - UNI EN ISO 45001</b>																	
6.1	L'impresa concorrente deve dimostrare il possesso della certificazione UNI EN ISO 45001, con dichiarazione di conformità all'originale resa e sottoscritta dal legale rappresentante. Il rilascio della certificazione deve essere antecedente la data di pubblicazione del bando di gara /	3	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
<b>C1.7 - Rating di Legalità volto alla promozione e all'introduzione di principi di comportamento etico in ambito aziendale.</b>																	
7.1	L'impresa concorrente deve dimostrare il possesso della certificazione con dichiarazione di conformità all'originale resa e sottoscritta dal legale rappresentante. Il rilascio della certificazione deve essere antecedente la data di pubblicazione del bando di gara.	3	0,00	0,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00	3,00	0,00	3,00	0,00	
PUNTEGGIO MAX 80		62	48,60	57,50	62,35	58,70	67,15	62,20	62,50	48,80	70,35	65,60	69,15	67,30	66,65	66,90	
Punteggio (criterio a) concorrente		9	52,99	65,50	70,30	66,75	76,36	70,73	71,07	53,22	80,00	74,60	78,64	76,16	76,79	76,71	
Punteggio riparametrato		9															

Handwritten mark

Handwritten mark

Handwritten mark