



**Azienda Casa Emilia-Romagna
della Provincia di Ravenna**

**APPALTO PER L’AFFIDAMENTO DEI SERVIZI A CANONE ED A MISURA
OCCORRENTI AL MANTENIMENTO DEL PATRIMONIO GESTITO DA ACER NELLA
PROVINCIA DI RAVENNA**

PER LA DURATA DI UN ANNO E RINNOVABILE PER ULTERIORI TRE ANNI

RELAZIONE TECNICA DESCRITTIVA

Ravenna 11 Luglio 2019

Il Progettista
Geometra Roberto Asioli

Allegato n. 2

INFORMAZIONI GENERALI PER L'APPALTO

ENTE APPALTANTE

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA (ACER) RAVENNA Tel.0544/ 210111

PROCEDURA DI GARA

Procedura aperta per l'affidamento delle attività manutentive e dei servizi ai sensi dell'art 60 del D.Lgs 50/2016 da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

PROCEDURA DI AGGIUDICAZIONE

L'affidamento avrà luogo sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 95 del D. Lgs.50/2016 e relativa linea guida di attuazione n. 2 ANAC "Offerta economicamente più vantaggiosa". La Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, procederà alla valutazione delle offerte, attribuendo i relativi punteggi secondo i criteri di valutazione indicati nel disciplinare di gara. La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto della stessa o, se aggiudicata, di non stipulare il contratto.

OGGETTO DELL'APPALTO

L'appalto ha per oggetto le attività di manutenzione del patrimonio di proprietà od in gestione ad A.C.E.R. Ravenna, la cui consistenza patrimoniale è descritta nell'"Elenco degli Immobili" (si intendono comprese anche le pertinenze degli alloggi, quali cantine / garage / proservizi etc., anche se non espressamente richiamate in elenco) alla data del 31.05.2017 quale allegato progettuale.

Il contenuto dei lavori e delle prestazioni da effettuarsi per la durata di un anno (2020) rinnovabili di anno in anno per ulteriori tre anni (2021-2022-2023) è illustrato dal Capitolato Speciale d'Appalto, dalle Prescrizioni Tecniche, dai "Regolamenti per la ripartizione degli oneri fra ente gestore ed assegnatari" per alloggi E.R.P., corredato dalle note esplicative vincolanti e dal Disciplinare di Gara.

Le attività sono suddivise tra:

SERVIZIO COMPENSATO A CANONE

- Servizio di riparazione su chiamata;
- Pronto intervento e reperibilità;
- Interventi di manutenzione nella sede Acer Ravenna, comprensivo del servizio di conduzione pompa di calore;
- Servizio di assistenza, aggiornamento e sviluppo del sistema informatico Hyper Fabbricati già in uso presso Acer Ravenna;
- Gestione Tecnica;
- Dichiarazione di Rispondenza Impiantistica;
- Servizio di Call Center;
- Prima accensione di caldaie esistenti (in occasione di nuove assegnazioni di alloggi)
- Servizio di verifica coperture;

SERVIZI EXTRA CANONE COMPENSATI A MISURA

a) *Programmati*

- Conduzione centrali termiche
- Conduzione autoclavi;
- Gestione e manutenzione impianti ed attrezzature antincendio;
- Gestione e mantenimento impianti solari e fotovoltaici;
- Conduzione impianti elevatori con e senza Sim;
- Servizio lettura contatori acqua e ripartitori di calore;
- Servizio di controllo della presenza di Legionella;
- Servizio di manutenzione a cancelli e serrande;
- Servizio di verifica linee vita

b) *A richiesta*

- Spurghi ed affini;
- Verde e disinfestazione;
- Porte antintrusione;
- Facchinaggio per traslochi;
- Verifica impianti di messa a terra nei fabbricati in gestione diretta;
- Prestazione per accatastamento di fabbricati ed immobili;
- Sanificazione in immobili in precarie condizioni igieniche;
- Video ispezioni di canne fumarie;
- Verifica composizione chimica di pavimenti, cappe aspiranti, scarichi, tubi, canne fumarie
- Valutazione della stabilità dell'alberatura (VTA).

LAVORI ED OPERE EXTRA CANONE

Lavori di riparazione a seguito di guasto, compensati “ a misura”, definiti come da elenco prezzi unitari a base di gara in conseguenza di richiesta d'intervento/chiamata su esplicita autorizzazione da parte della Stazione appaltante (a titolo esemplificativo e non esaustivo):

- lavori edili ed affini;
- lavori di adeguamento normativo degli edifici e dei relativi impianti
- lavori di ripristino di danni dovuti a calamità naturale, incendi, atti vandalici;
- lavori conseguenti alla assistenza allo sfratto.

IMPORTO DELL'APPALTO

L'ammontare dell'Appalto originario, calcolato sulla durata di 4 anni, comprensivo dei servizi a canone, dei servizi a prestazione, degli interventi di manutenzione, risoluzione delle emergenze e degli oneri della sicurezza sarà pari ad Euro 11.680.000,00 (Euro undicimilioneicentottantamila / 00) I.V.A. esclusa, così ripartiti:

I) SERVIZI A CANONE COMPENSATI A CORPO, per Euro 887.210,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 27.238,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 3.548.840,00.

II) SERVIZI EXTRACANONE COMPENSATI A MISURA per Euro 932.790,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 28.636,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 3.731.160,00.

III) LAVORI E OPERE EXTRACANONE COMPENSATI A MISURA per Euro 1.100.000,00 (di cui oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso di Euro 45.870,00) annuali, complessivamente nei 4 anni Euro 4.400.000,00

Gli importi sopra citati sono considerati inderogabili ed insuperabili, salvo superiore approvazione esplicita caso per caso dalla stazione appaltante.

CATEGORIA PER I LAVORI ED OPERE EXTRACANONE

Ai sensi dell'articolo 61 del regolamento approvato con D.P.R. n. 207 del 2010 e in conformità all'allegato «A» al predetto regolamento, i lavori sono classificati come segue:

CAT.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie) di lavorazioni omogenee	Importo lavori annuo	Importo lavori quadriennale	%
OG1	Opere edili	504.201,30	2.016.805,20	45,84

OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine e lavanderie	190.909,44	763.637,76	17,35
OS28	Impianti termici e di condizionamento	155.891,27	623.565,08	14,17
OS30	Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	102.989,06	411.956,24	9,36
OG12	Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	28.576,76	114.307,04	2,60
OS4	Impianti elettromeccanici trasportatori	117.432,17	469.728,68	10,68
	Totale	1.100.000,00	4.400.000,00	100,00

LUOGO DI ESECUZIONE

Tutti gli immobili individuati nell' "Elenco degli Immobili" allegato ai documenti di gara, ubicati sul territorio della Provincia di Ravenna.

DURATA DELL'APPALTO

Il contratto ha la durata di un anno dalla data del verbale di consegna dei servizi e lavori e potrà essere rinnovato di anno in anno a giudizio insindacabile di ACER Ravenna per ulteriori tre anni.

L'assuntore, con la presentazione dell'offerta, rimane comunque vincolato alla stipula degli atti aggiuntivi per la prosecuzione dei Servizi a canone, dei Servizi a misura e dei lavori per gli anni successivi al primo, mentre tali atti non sono vincolanti per ACER che si determinerà discrezionalmente sia in ordine al rinnovo del contratto sia per quel che concerne le condizioni contrattuali.

SOPRALLUOGO

E' fatto obbligo, pena l'esclusione, ai concorrenti di effettuare un sopralluogo su alcuni luoghi significativi, scelti a campione dalla Stazione Appaltante, ove debbono effettuarsi i lavori e prestarsi i servizi con l'assistenza di un tecnico della Stazione Appaltante.

I concorrenti interessati potranno effettuare il sopralluogo e la presa visione esclusivamente tramite uno o più dei seguenti soggetti:

- titolare o legale rappresentante dell'impresa (il soggetto dovrà presentarsi munito di fotocopia di identità nonché di visura camerale dalla quale si evincano i propri poteri);
- direttore tecnico (il soggetto dovrà presentarsi munito di fotocopia di identità nonché di visura camerale dalla quale si evincano i propri poteri);

- soggetto munito di fotocopia del documento di identità, di procura notarile rilasciata dal legale rappresentante dell'impresa che specifichi la delega all'effettuazione di sopralluoghi per la partecipazione ad appalti pubblici, nonché di visura camerale dalla quale si evincano i poteri di colui che ha rilasciato la procura notarile.

Si precisa, altresì, che in caso di raggruppamenti temporanei di concorrenti già costituiti o da costituirsi, si considera sufficiente l'effettuazione del sopralluogo anche da parte di una sola delle imprese del raggruppamento (mandataria o mandante).

Al termine della visita obbligatoria verrà rilasciato ad ogni partecipante un verbale di sopralluogo e presa visione degli elaborati che dovrà essere allegato in originale alla domanda di partecipazione alla gara.

CRITERI DI REDAZIONE E VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'OFFERTA

Procedura: procedura aperta per l'affidamento delle attività manutentive e dei servizi ai sensi dell'art 60 del D.Lgs 50/2016 da aggiudicarsi con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa di cui all'art. 95 comma 2 del D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.

Le offerte saranno valutate secondo i parametri di seguito elencati:

- punti 80 su 100 per l'offerta qualitativa, ovvero per la qualità e le garanzie delle attività di lavori e servizi e l'affidabilità dell'impresa;
- punti 20 su 100 per l'offerta quantitativa: prezzo offerto per le attività a canone, ribasso sull'elenco prezzi unitari dei servizi a misura e ribasso sull'elenco prezzi unitari dei lavori extra canone scaturiti da guasto.

Criteri di natura qualitativa (max 80 punti)

Criteri di valutazione di natura qualitativa (offerta qualitativa: punteggio complessivo massimo attribuibile punti 80).

A – organizzazione generale e dotazioni dell'impresa, **punteggio massimo 20 punti**

B - modalità di gestione della commessa **punteggio massimo 20 punti**

C – qualità delle procedure adottate **punteggio massimo 20 punti**

D – proposte migliorative ed integrative **punteggio massimo 20 punti**

La Commissione di gara valuterà il progetto tecnico complessivo, secondo i criteri e sub-criteri descritti in tabella, con specifico riferimento ai criteri di valutazione sopra indicati e attribuirà per ciascun criterio il punteggio nell'ambito delle aree indicate.

L'attribuzione del punteggio avverrà con le seguenti modalità:

- relativamente agli elementi di valutazione di cui ai punti A), B), C), D) verrà assegnato dai singoli commissari un coefficiente compreso tra 0 e 1, espresso in valori centesimali, a ciascun criterio o subcriterio dell'offerta tecnica di ogni concorrente. Per l'attribuzione dei coefficienti da parte della Commissione di gara verrà utilizzata la seguente scala di valutazione:

Coefficiente	Giudizio
0,00	Non migliorativa
0,20	Limitata
0,5	Sufficiente
0,75	Buona
1,00	Ottima

quale metodo di determinazione dei coefficienti , variabili da 0 a 1 ed attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari per ciascuno dei subcriteri, si precisa che si procederà ad una sola normalizzazione dei coefficienti medesimi finalizzata alla attribuzione del coefficiente 1 alla offerta migliore mentre gli altri coefficienti saranno individuati proporzionalmente.

ELEMENTI QUALITATIVI			
CRITERI DI VALUTAZIONE		Ponderazione relativa (sub-peso)	Fattori ponderali (punteggi massimi)
Criterio A	Organizzazione generale, dotazione dell'impresa, esperienza lavorativa: qualità della soluzione organizzativa del personale impiegato e della soluzione logistica, delle attrezzature tecnico-strumentali-informatiche che l'offerente intende mettere a disposizione per le attività richiesta dalla commessa secondo i sub-criteri:		

Sub Criterio A1	Qualificazione professionali, titoli ed esperienza delle figure operanti nel settore oggetto dell'appalto	Punti 6	Max punti 20
<i>Criteria: la commissione valuterà tutte le qualifiche, i titoli e le esperienze professionali maturate dal Responsabile delle Attività, dal Coordinatore Tecnico e dal Mediatore Sociale, con valutazione da 0 a 2 punti per ogni figura menzionata</i>			
Sub Criterio A2	Sede operativa, magazzini e materiali, attrezzatura, automezzi e mezzi d'opera strumentali all'appalto ed alla specificità del territorio	Punti 4	
<i>Criteria: la commissione valuterà le dimensioni espressi in superfici degli uffici, dei magazzini, delle aree adibite al ricovero automezzi; la qualità e qualità dei materiali disponibili a magazzino destinati alle opere in appalto; il numero e le caratteristiche tecniche degli automezzi e dei mezzi d'opera necessari per l'esecuzione degli interventi-</i>			
Sub Criterio A3	Struttura tecnico-operativa dedicata alle specifiche attività richieste dalla commessa	Punti 10	
<i>Criteria: la commissione valuterà la struttura tecnica operativa e l'organizzazione che l'offerente mette in campo per lo svolgimento dell'appalto, facendo riferimento al numero minimo di tecnici qualificati e di squadre operative impegnate nello svolgimento dell'appalto, di cui all'art. 16 del C.S.A.</i>			
Criterio B	Modalità di gestione della commessa: qualità delle procedure adottate e della tempistica assicurata per la gestione della commessa secondo i sub-criteri:		
Sub Criterio B1	Gestione del sistema informatico, aggiornamento anagrafe immobili e rendicontazione gestione delle attività tecniche	Punti 2	Max punti 20
<i>Criteria: la commissione valuterà la strategia posta in campo dall'offerente per l'aggiornamento del Sistema Informatico Hyper Fabbricati; verranno valutate le procedure messe in atto per l'aggiornamento dell'anagrafe degli immobili nonché la metodologia da adottare per i report riportanti la gestione delle attività tecniche</i>			
Sub Criterio B2	Gestione dei servizi manutentivi a canone	Punti 7	
<i>Criteria: la commissione valuterà la qualità delle procedure operative previste nel C.S.A. per gli interventi a canone.</i>			
Sub Criterio B3	Gestione dei cantieri temporanei e mobili per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, sinistri e danni a terzi	Punti 4	
<i>Criteria: la commissione valuterà le particolari soluzioni organizzative e l'utilizzo di apprestamenti ed opere provvisorie che l'appaltatore si impegnerà a garantire durante l'intera durata dell'appalto per la prevenzione degli infortuni sul lavoro</i>			
Sub	Gestione del Pronto intervento, degli interventi urgenti e reperibilità	Punti 7	

Criterio B4			
<i>Criteri: la commissione valuterà la qualità delle procedure operative e l'organizzazione adottata per il rispetto delle tempistiche prevista nel C.S.A. per gli interventi urgenti ed in reperibilità</i>			
Criterio C	Qualità delle procedure adottate		
Sub Criterio C1	Capacità di applicazione di misure per la gestione della qualità, dimostrato attraverso la presentazione di Certificazione ambientale ISO 9001, rilasciata da Enti di certificati accreditati	Punti 5	Max punti 20
<p><i>Criteri: Nel caso il concorrente sia un RTI o Consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, il punteggio pieno sarà riconosciuto solo se tutti i componenti del raggruppamento dimostrano la certificazione; diversamente sarà così quantificato:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.25 punti nel caso in cui il capogruppo dimostri il possesso della certificazione; - 1.25 punti in proporzione al numero di mandanti in possesso della certificazione rispetto al numero totale di mandanti (1,25xmandanti con certificazione/n. totale mandanti con certificazione). <p><i>(N.B.: in caso di Consorzi ordinari o GEIE si applicherà lo stesso metodo di punteggio di cui sopra avendo riferimento ai suoli che le Imprese del Consorzio o del GEIE rivestono all'interno degli stessi, in termine di equivalenza con le figure delle capogruppo o delle mandanti delle RTI).</i></p>			
Sub Criterio C2	Capacità di applicazione di misure per la salute e la sicurezza sul lavoro, dimostrato attraverso la presentazione di Certificazione OSHAS 18001	Punti 5	
<p><i>Criteri :Nel caso il concorrente sia un RTI o Consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, il punteggio pieno sarà riconosciuto solo se tutti i componenti del raggruppamento dimostrano la certificazione; diversamente sarà così quantificato:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.25 punti nel caso in cui il capogruppo dimostri il possesso della certificazione; - 1.25 punti in proporzione al numero di mandanti in possesso della certificazione rispetto al numero totale di mandanti (1,25xmandanti con certificazione/n. totale mandanti con certificazione). <p><i>(N.B.: in caso di Consorzi ordinari o GEIE si applicherà lo stesso metodo di punteggio di cui sopra avendo riferimento ai suoli che le Imprese del Consorzio o del GEIE rivestono all'interno degli stessi, in termine di equivalenza con le figure delle capogruppo o delle mandanti delle RTI).</i></p>			
Sub Criterio C3	Capacità di intervento su opere o impianti mediante procedure di protezione ambientale, dimostrata attraverso il possesso della iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nelle categorie 10A e 10B rilasciata dall'Ente Regione.	Punti 5	
<p><i>Criteri: Nel caso il concorrente sia un RTI o Consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, il punteggio pieno sarà riconosciuto solo se tutti i componenti del raggruppamento dimostrano la certificazione; diversamente sarà così quantificato:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1.25 punti nel caso in cui il capogruppo dimostri il possesso della certificazione; - 1.25 punti in proporzione al numero di mandanti in possesso della certificazione rispetto al numero totale di mandanti (1,25xmandanti con certificazione/n. totale mandanti con certificazione). <p><i>(N.B.: in caso di Consorzi ordinari o GEIE si applicherà lo stesso metodo di punteggio di cui sopra avendo riferimento ai suoli che le Imprese del Consorzio o del GEIE rivestono all'interno degli stessi, in termine di equivalenza con le figure delle capogruppo o delle mandanti delle RTI).</i></p>			
Sub-criterio	Capacità di porre in essere il Rating di Legalità e cioè dei principi di comportamento etico indicativi del rispetto della legalità da parte della	Punti 5	

C.4	ditte, dimostrato attraverso dichiarazione dell'Autorità garante della Concorrenza e del Mercato.			
<p><i>Criteria : Nel caso il concorrente sia un RTI o Consorzio ordinario di concorrenti o GEIE, il punteggio pieno sarà riconosciuto solo se tutti i componenti del raggruppamento possiedono la dichiarazione; diversamente sarà così quantificato:</i></p> <p><i>- 1.25 punti nel caso in cui il capogruppo dimostri il possesso della dichiarazione;</i></p> <p><i>- 1.25 punti in proporzione al numero di mandanti in possesso della certificazione rispetto al numero totale di mandanti (1,25xmandanti con certificazione/n. totale mandanti con certificazione).</i></p> <p><i>(N.B.: in caso di Consorzi ordinari o GEIE si applicherà lo stesso metodo di punteggio di cui sopra avendo riferimento ai suoli che le Imprese del Consorzio o del GEIE rivestono all'interno degli stessi, in termine di equivalenza con le figure delle capogruppo o delle mandanti delle RTI).</i></p>				
Criterio D	Proposte migliorative ed integrative, connesse a servizi ed attività aggiuntive correlate alle attività in appalto			
Sub-criterio D.1	Proposte connesse a servizi ed attività aggiuntive e di elevato interesse e qualità non comprese nelle attività in appalto ma ad esse correlate.	Punti 10	Max punti 20	
<p><i>Criteria : La commissione valuterà le proposte che indicano in maniera univoca, in termini di quantità e qualità, gli eventuali lavori, servizi ed attività aggiuntive che il concorrente si impegnerà ad eseguire, in ogni caso, durante la durata dell'appalto e che non comportino aumento di costo per la stazione appaltante, intendendosi tali attività ricompensate nei prezzi di appalto.</i></p>				
Sub-criterio D.2	Proposte migliorative e/o integrative	Punti 7		
<p><i>Criteria: la commissione valuterà le proposte migliorative e/o integrative, dettagliate in termini di quantità e qualità, che contribuiranno al miglioramento delle attività oggetto dell'appalto.</i></p>				
Sub-criterio D.3	Proposta connessa a sistema di telecontrollo applicato al fabbricato sito a Ravenna Via Marzabotto n. 9	Punti 3		
<p><i>Criteria: la commissione valuterà le proposte di un sistema di telecontrollo e gestione intelligente, in grado di condurre ad un'efficace ed elevata riduzione dei consumi e , contestualmente, al miglioramento del comfort, della salubrità, della sicurezza, e della fruibilità dell'edificio interessato.</i></p>				

Nella busta contenente l'offerta qualitativa, occorre trasmettere la documentazione tecnica idonea a far comprendere alla Commissione giudicatrice le caratteristiche tecnico/qualitative dei servizi offerti così come viene più dettagliatamente indicato nel Disciplinare di gara, nella sezione "Modalità e termini per la presentazione delle offerte".

Il punteggio complessivo di ogni offerta ammessa alla fase successiva della gara si otterrà a partire dai punteggi parziali ottenuti dalla stessa offerta relativamente all'offerta qualitativa.

Trattandosi di appalto di lavori e servizi, si precisa che si prevede il raggiungimento **di un punteggio almeno pari a 50 punti** nella valutazione dell'offerta qualitativa al fine dell'ammissione alla fase successiva di gara.

L'aggiudicatario nell'esecuzione delle prestazioni oggetto del contratto, sarà vincolato a quanto offerto, dichiarato e proposto nella propria offerta qualitativa ed assunto dalla commissione giudicatrice a base per le valutazioni e le attribuzioni dei punteggi correlati ai criteri e sub-criteri sopra illustrati.

I documenti che devono essere prodotti dall'offerente sono dettagliatamente indicati nel Disciplinare di gara.

Si precisa che la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di accettare anche solo alcune delle proposte migliorative presentate dal concorrente.

Criteri di natura quantitativa (max 20 punti)

I criteri di natura quantitativa verranno valutati secondo le formule di seguito meglio precisate:

I criteri di natura quantitativa verranno valutati secondo le formule di seguito meglio precisate:

E1) OFFERTA PREZZO DEI SERVIZI A CANONE FORFETTARIO max 4 PUNTI

Il prezzo è fissato in € 859.972,00 (euro ottocentocinquantanove milanovecentosettantadue/00) oneri di sicurezza esclusi. Al prezzo offerto più basso verrà attribuito il punteggio massimo previsto; alle altre offerte verrà attribuito il punteggio come previsto dall'allegato G, metodo aggregativo-compensatore, del DPR n. 207/2010

$$E1i = (P_{min}/P_i)$$

dove:

P_{min} rappresenta la migliore offerta (cioè il prezzo più basso offerto, sui servizi a canone forfettario, tra tutte le offerte ammesse);

P_i è il prezzo offerto sui servizi a canone forfettario dal concorrente i-esimo;

E1i rappresenta, appunto, il valore attribuito al coefficiente riferito al sub-elemento E1 rispetto all'offerta del concorrente i-esimo.

Si precisa che i prezzi P_i sono prezzi offerti dai concorrenti per le prestazioni di servizio a canone forfettario, come da C.S.A.

E2) RIBASSO SUI PREZZI DELLE ATTIVITA' DEI SERVIZI A MISURA max 8 PUNTI

Il prezzo è fissato in € 904.154,00 (euro novecentoquattromilacentocinquantaquattro/00) oneri di sicurezza esclusi.

Al ribasso più consistente di detto prezzo verrà attribuito il punteggio massimo previsto; alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in modo proporzionale come previsto dall'allegato G, metodo aggregativo-compensatore, del DPR n. 207/2010

Il coefficiente $E2_i$ è determinato dalla seguente formula:

$$E2_i = (R_i/R_{max})$$

R_i è il ribasso percentuale sull'elenco prezzi per le attività di servizi a misura offerto dal concorrente i -esimo;

R_{max} è il ribasso percentuale sull'elenco prezzi per servizi a misura più elevato fra le offerte ammesse;

$E2_i$ rappresenta, appunto, il valore attribuito al coefficiente riferito al sub-elemento E2 rispetto all'offerta del concorrente i -esimo.

E3) RIBASSO SUI PREZZI DEI LAVORI EXTRACANONE A MISURA max 8 PUNTI

Il prezzo è fissato in € 1.054.130,00 (euro unmiliocinquantaquattromilacentotrenta/00) oneri di sicurezza esclusi.

Al ribasso più consistente di detto prezzo verrà attribuito il punteggio massimo previsto; alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in modo proporzionale come previsto dall'allegato G, metodo aggregativo-compensatore, del D.P.R. n. 207/2010

Il coefficiente $E3_i$ è determinato dalla seguente formula:

$$E3_i = (R_i/R_{max})$$

Ri è il ribasso percentuale sull'elenco prezzi per le attività di lavori extra canone a misura offerto dal concorrente i-esimo;

Rmax è il ribasso percentuale sull'elenco prezzi per interventi di lavori a misura più elevato fra le offerte ammesse;

E3i rappresenta, appunto, il valore attribuito al coefficiente riferito al sub-elemento E3 rispetto all'offerta del concorrente i-esimo.

Si precisa che gli interventi di lavori a misura ai quali si riferisce il ribasso sull'elenco prezzi sono gli interventi manutentivi da guasto, di risoluzione delle emergenze e di adeguamento impiantistico, per i quali la modalità di determinazione del corrispettivo sono a misura.

11.4 Formazione della graduatoria

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa è effettuata con il metodo *aggregativo – compensatore* come in seguito specificato.

In particolare, l'aggiudicazione sarà disposta a favore del concorrente che consegue il punteggio più elevato ottenuto, in base ai criteri di valutazione sopra indicati, con la seguente formula:

$$K_i = (A_{1i} \times 6) + (A_{2i} \times 4) + (A_{3i} \times 10) + (B_{1i} \times 2) + (B_{2i} \times 7) + (B_{3i} \times 4) + (B_{4i} \times 7) + (C_{1i} \times 5) + (C_{2i} \times 5) + (C_{3i} \times 5) + (C_{4i} \times 5) + (D_{1i} \times 10) + (D_{2i} \times 7) + (D_{3i} \times 3) + (E_{1i} \times 4) + (E_{2i} \times 8) + (E_{3i} \times 8)$$

Dove:

- K_i è il punteggio totale attribuito all'offerta del concorrente i-esimo;
- A_{1i} , A_{2i} , A_{3i} , B_{1i} , B_{2i} , B_{3i} , B_{4i} , C_{1i} , C_{2i} , C_{3i} , C_{4i} , D_{1i} , D_{2i} e D_{3i} sono i coefficienti compresi tra 0 e 1, espressi in valori centesimali, assegnati all'offerta tecnico – qualitativa del concorrente i-esimo rispetto ad ognuno dei criteri di valutazione A), B), C) e D) indicati nella tabella di cui sopra;
- E_{1i} , E_{2i} e E_{3i} sono coefficienti compresi tra 0 e 1, relativi ai tre sub-criteri in cui si suddivide l'elemento di valutazione E "Offerta quantitativa" che saranno calcolati, in riferimento all'offerta economica del concorrente i-esimo, mediante le formule sopra indicate;
- I fattori di ponderazione relativa assegnati ad ogni sub-criterio di valutazione (la cui somma per insieme degli elementi di valutazione è pari a 100) sono stati riportati nella formula

direttamente con il loro valore numerico assoluto:

i coefficienti A1i, A2i, A3i, B1i, B2i, B3i, B4i, C1i, C2i, C3i, C4i, D1i, D2i, D3i, E1i , E2i, E3i sono determinati:

a) per quanto riguarda gli elementi di valutazione qualitativa

A – organizzazione generale, dotazioni dell'Impresa, esperienza lavorativa: qualità della soluzione organizzativa del personale impiegato e della soluzione logistica, delle attrezzature tecnico-strumentali-informatiche che l'offerente intende mettere a disposizione per le attività richieste dalla commessa secondo i sub criteri:

- Sub-criterio A.1 – qualificazioni professionali, titoli ed esperienza delle figure operanti nel settore oggetto dell'appalto;
- Sub-criterio A.2 – sede Operativa, magazzini e materiali, attrezzatura, automezzi e mezzi d'opera strumentali all'appalto ed alla specificità del territorio;
- Sub-criterio A.3 – struttura tecnico-operativa dedicata alle specifiche attività richieste dalla commessa.

B – modalità di gestione della commessa: qualità delle procedure adottate e della tempistica assicurata per la gestione della commessa secondo i sub criteri:

- Sub-criterio B.1 – gestione del sistema informatico, aggiornamento anagrafe immobili e rendicontazione gestione delle attività tecniche;
- Sub-criterio B.2 – gestione dei servizi manutentivi a canone;
- Sub-criterio B.3 – gestione dei cantieri temporanei e mobili per la prevenzione degli infortuni sul lavoro, sinistri e danni a terzi;
- Sub-criterio B.4 – gestione del Pronto Intervento, degli interventi urgenti e reperibilità .

C – qualità delle procedure adottate secondo i sub criteri:

- Sub-criterio C.1 – capacità di applicazione di misure per la gestione della qualità, dimostrato attraverso la presentazione di Certificazione ambientale ISO 9001, rilasciata da Enti di certificazione accreditati;
- Sub-criterio C.2 – capacità di applicazione di misure per la salute e la sicurezza sul lavoro, dimostrato attraverso la presentazione di Certificazione OSHAS 18001;
- Sub-criterio C.3 - Capacità di intervento su opere o impianti mediante procedure di protezione ambientale, dimostrata attraverso il possesso della iscrizione all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nelle categorie 10A e 10B rilasciata dall'Ente Regione;
- Sub-criterio C.4. - Capacità di porre in essere il Rating di Legalità e cioè dei principi di comportamento etico indicativi del rispetto della legalità da parte della ditte, dimostrato

attraverso dichiarazione dell'Autorità garante della Concorrenza e del Mercato.

D – proposte migliorative ed integrative, connesse a servizi ed attività aggiuntive correlate alle attività in appalto secondo i sub criteri:

- Sub-criterio D.1 – proposte connesse a servizi ed attività aggiuntive e di elevato interesse e qualità non comprese nelle attività in appalto ma ad esse correlate;
- Sub-criterio D.2 – proposte migliorative e/o integrative;
- Sub-criterio D.3- Proposta connessa a sistema di telecontrollo applicato al fabbricato sito a Ravenna Via Marzabotto n. 9

Si precisa che il coefficiente relativo ad ognuno dei sub-criteri di valutazione di cui sopra è pari alla media dei coefficienti variabili tra 0 e 1 attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari.

b) per quanto riguarda l'elemento di valutazione di natura quantitativa elemento E) "Offerta quantitativa" la tabella di cui sopra – il quale è suddiviso nei tre seguenti sub-elementi: sub-elemento E1) "Prezzo offerto per le attività remunerate a canone forfettario" , sub-elemento E2) "Ribasso percentuale offerto sull'elenco prezzi per le attività di servizi a misura", sub-elemento E3) "Ribasso percentuale offerto sull'elenco prezzi per le attività di lavori extra canone a misura ", attraverso interpolazione lineare utilizzando le formule di cui ai punti E1) E2) e E3).

Sono ammesse solo offerte in ribasso. Le offerte in aumento o alla pari saranno escluse dalla presente gara.

Al fine di consentire l'assegnazione del massimo punteggio previsto per l'offerta, i punteggi dei sub-criteri verranno riparametrati assegnando il massimo punteggio attribuibile alla proposta che ha ottenuto il punteggio maggiore e assegnando proporzionalmente il punteggio agli altri concorrenti con la seguente formula:

$P = [PM \times (P_i/P_{max})]$ dove:

P = punteggio riparametrato;

PM = punteggio massimo attribuibile;

P_i = punteggio attribuito al concorrente i-esimo;

P_{max} = punteggio più alto attribuito prima della riparametrazione.

TIPOLOGIA DEI LAVORI MANUTENTIVI DI RIPARAZIONE A GUASTO, RISOLUZIONE DELLE EMERGENZE, DI ADEGUAMENTO NORMATIVO O RIPRISTINO DANNI PER CALAMITA' NATURALI, INCENDI, ATTI VANDALICI

TABELLA LAVORAZIONI E CATEGORIE (compresi oneri della sicurezza)

Descrizione lavorazione	Categoria	Importo (al netto di IVA)	Classifica		Indicazioni speciali ai fini della gara
				%	Prevalente o scorporabile
Edifici civili ed industriali	OG1	2.016.805,20	IV	45,84	PREVALENTE
Impianti idrico-sanitario, cucine e lavanderie	OS3	763.637,80	III	17,35	
Impianti termici e di condizionamento	OS28	623.565,08	III	14,17	
Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi	OS30	411.956,20	II	9,36	
Opere ed impianti di bonifica e protezione ambientale	OG12	114.307,04	I	2,60	
Impianti elettromeccanici trasportatori	OS4	469.728,68	II	10,68	
TOTALE LAVORI		4.400.000,00			

DOCUMENTI IN VISIONE

Oltre al Disciplinare sono a disposizione degli interessati i seguenti documenti:

- 1 - Capitolato Speciale d'appalto;
- 2 - Relazione Tecnica Descrittiva;
- 3 - Elenco immobili gestiti da Acer nella Provincia di Ravenna;
- 4 - Elenco gestione servizi;
- 5 - Prescrizioni Tecniche;
- 6 - Elenco Prezzi Unitari;
- 6.1 - Elenco Prezzi Unitari Servizi a canone;
- 6.2 - Elenco Prezzi Unitari Servizi extracanone a misura;
- 6.3 - Elenco Prezzi Unitari Lavori extracanone a misura;
- 7 - Stima;
- 7.1 - Stima Servizi a canone;
- 7.1 - Stima Servizi extracanone a misura;
- 7.1 - Stima Lavori e opere extracanone a misura;
- 8 - Piano di Sicurezza e Coordinamento (P.S.C.);
- 9 – All “B” Analisi e valutazione dei rischi;
- 10 - Stima dei Costi della sicurezza;
- 11 – Fascicolo dell'opera;
- 12 - Regolamento per la ripartizione degli oneri fra Ente gestore ed assegnatari;
- 13 – Schema di contratto.