

GARA PER I SERVIZI DI VERIFICA PERIODICA E MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA, PRONTO INTERVENTO E LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA NON PROGRAMMABILE DI: IMPIANTI E PRESIDI DI SICUREZZA ANTINCENDI, IMPIANTI DI SPEGNIMENTO INCENDI, ILLUMINAZIONE DI EMERGENZA, IMPIANTI ANTINTRUSIONE E VIDEOSORVEGLIANZA, IMPIANTI ELEVATORI, PARANCHI, CANCELLI AUTOMATICI, GRUPPI ELETTROGENI, IMPIANTI FOTOVOLTAICI NEGLI EDIFICI DEL COMUNE DI IMOLA - CIG. 80325806B5

VERBALE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

In data 25/11/2019 alle ore 14:29, presso la sala dell'Unità Operativa di Area Blu S.p.A. sita in Imola via Lambertini n. 6, si è riunita la Commissione Giudicatrice, costituita con atto del 22/11/2019 per la valutazione delle offerte tecniche e per la conseguente attribuzione dei punteggi, composta da:

- Attilio Mazzanti – Presidente di gara
- Valter Cimatti – Commissario
- Silvia Ferretti – Commissario

È inoltre presente Luigi Dinella, quale segretario verbalizzante, incaricato con il medesimo atto sopra citato.

Premesso che:

- con atto in data 26/09/2019 sono stati approvati gli atti di gara finalizzati all'affidamento del servizio in oggetto;
- nel bando pubblicato sulla piattaforma SATER, su GUCE, GURI, SITAR, sito web di Area Blu S.p.A. ed Albo Pretorio del Comune di Imola era previsto che le offerte dovessero pervenire entro il termine perentorio delle ore 12:00 del 04/11/2019;
- in data 04/11/2019 e 18/11/2019 si sono tenute rispettivamente la seduta di apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa e la seduta di integrazione della documentazione medesima, a seguito delle quali sono stati ammessi alla gara in oggetto i seguenti concorrenti:
 - **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA;**
 - **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE;**
- con comunicazione tramite piattaforma SATER in data 22/11/2019 è stato comunicato ai concorrenti che l'apertura delle offerte tecniche sarebbe avvenuta in data odierna ore 14:15;

I Commissari danno preliminarmente atto dell'inesistenza di eventuali cause di incompatibilità e di astensione.

Tutto ciò premesso il Presidente, constatata la regolarità della seduta, la dichiara aperta.

Il Presidente dà atto che vengono stampate da sistema n. 2 offerte.

La Commissione rileva che i concorrenti **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA**, e **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE** hanno presentato quanto richiesto nel Bando e nel Disciplinare, pubblicati unitamente alla documentazione di gara, nel numero di pagine previsto (massimo di 20 pagine formato A3 oppure il doppio se formato A4, contenuta in unico file, un foglio scritto fronte e retro è costituito da due pagine. Non vengono conteggiati i frontespizi, indici, sommari, *curriculum vitae* e certificazioni presentate a comprova dei requisiti richiesti).

Sono le ore 14:51 e il Presidente dichiara chiusa la seduta pubblica virtuale, mentre la Commissione procede i lavori in seduta riservata per la valutazione delle offerte tecniche.

La Commissione decide di procedere all'esame degli elaborati che costituiscono le offerte di ciascun concorrente suindicato seguendo la cronologia indicata al Punto 16 del Disciplinare ed al Punto II.2.5 del Bando.

Pertanto inizia la valutazione a partire dall'elemento 1 previsto al punto 16 del Disciplinare (Punto II.2.5 del Bando): **“Organizzazione del servizio”** con i relativi **subelementi**:

La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA** Con specifico riferimento ai subelementi, di seguito indicati, la Commissione rileva quanto segue:

- **subelemento a) qualità della struttura organizzativa del personale:** viene offerta una struttura organizzativa ritenuta idonea allo svolgimento del servizio. E' esposto un organigramma corposo e strutturato. Sono previste le figure, sufficientemente formate, di un Referente Tecnico e di n. 3 Coordinatori/Supervisor a direzione di 3 macroaree in cui sono suddivisi i servizi indicati nel CSA. Le figure citate sono rintracciabili telefonicamente 24 ore su 24 ed è prevista, per i coordinatori, una reperibilità in orario di lavoro dalle 8:30 alle 18:00. La descrizione delle mansioni appare ben scandita e dettagliata, tabelle ed attestati in allegato mostrano una formazione specialistica del personale messo a disposizione parzialmente adeguata. Vengono elencate, senza giustificarne le modalità di conteggio, un numero di ore annue, relative alla manutenzione non programmabile, che risultano maggiori per i servizi considerati con indici più alti dalla S.A., per poi diminuire in relazione ai servizi di esigua entità. E' prevista la possibilità di integrare all'occorrenza il personale con addetti specializzati esterni. Viene indicato l'impegno alla formazione ed all'aggiornamento del personale con l'indicazione precisa dei corsi, dei destinatari e del monte ore.
- **subelemento b) qualità dell'organizzazione e del supporto logistico:** l'operatore dispone di una centrale operativa sita a Bologna e più sedi operative radicate nella zona. Una tabella riepilogativa specifica le distanze da Comune di Imola: solo alcune, tra quelle elencate garantiscono l'intervento entro le tempistiche richieste dal CSA. Le attrezzature ordinarie e speciali, i mezzi e l'organizzazione dei magazzini appaiono ben strutturati ed idonei allo svolgimento di quanto richiesto. Si sottolinea la previsione di un magazzino virtuale unico per verificare in tempo reale tutte le scorte a disposizione e la disponibilità di un elevato numero di piattaforme elevatrici. E' prevista la predisposizione di un piano di reperibilità del personale su base mensile ed è offerta la disponibilità ad integrare il personale in caso di necessità. Ben strutturate appaiono l'organizzazione degli interventi, - supportata dal software Archibus e dall'etichettatura delle componenti per certificare lo stato degli interventi - la gestione delle emergenze e la verifica e la risoluzione dei guasti. Vengono offerti miglioramenti delle tempistiche di intervento rispetto a quelli richiesti dalla S.A., nonché la disponibilità all'esecuzione dei servizi anche in giorni festivi e orari notturni. Il servizio di call center appare ben specializzato ed organizzato.

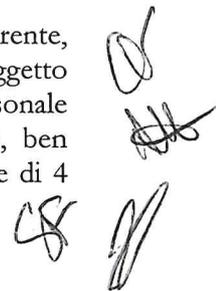
Terminata la lettura della documentazione presentata per l'elemento in esame ai fini della determinazione dei coefficienti ogni commissario attribuisce il proprio valore di giudizio, variabile tra 0 (valutazione minima) e 10 (valutazione massima).

I valori di giudizi sono indicati nella seguente tabella:

Subelementi elemento II.2.5 bando (elemento 1 del punto 16 del disciplinare)	Mazzanti	Cimatti	Ferretti
a) qualità della struttura organizzativa del personale	6	6	6
b) qualità dell'organizzazione e del supporto logistico	8	8	8

La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE**. Con specifico riferimento ai subelementi, di seguito indicati, la Commissione rileva quanto segue:

- **subelemento a) qualità della struttura organizzativa del personale:** il concorrente, sottolineando una profonda conoscenza del territorio e degli edifici che saranno oggetto dell'appalto, mette a disposizione per l'esecuzione dei servizi un corposo numero di personale addetto. L'organigramma appare ben dettagliato e strutturato. Sono previste le figure, ben specializzate, di un Referente Tecnico, nonché di un suo sostituto in caso di necessità, e di 4



Coordinatori a direzione delle 4 macroaree in cui sono suddivisi i servizi oggetto dell'appalto. Tutte le figure appena elencate saranno reperibili 24 ore su 24 per 365 giorni all'anno. Da sottolineare la garanzia della presenza di un tecnico di riferimento nel cantiere per almeno una volta al giorno, così come la presenza in ogni squadra, per ciascun servizio, di due figure reperibili ad ogni orario ed in qualsiasi giorno. E' prevista la possibilità di attingere personale da altri bacini in caso di necessità. Ruoli e funzioni appaiono dettagliatamente descritti e definiti. Sufficienti risultano la formazione del personale messo a disposizione, così come la definizione del piano di formazione, entrambi specificati tramite apposite tabelle. Le ore dedicate agli specifici servizi di manutenzione non programmata, maggiori per i servizi definiti dalla S.A. con indici più alti, sono giustificate da un preciso piano di start up predisposto dall'operatore. E' previsto l'impegno a formare le nuove risorse inserite.

- **subelemento b) qualità dell'organizzazione e del supporto logistico:** le sedi operative elencate, ben rapportate tra loro tramite interconnessioni digitali, rispettano gli standard di intervento richiesti all'interno della documentazione di gara essendo tutte collocate ad una distanza inferiore a 60 km dal Comune di Imola. Adeguata appare la dotazione di attrezzature, molte delle quali a batteria ed elettriche, e mezzi messa a disposizione, nonché l'organizzazione dei magazzini, supportata da un database di organizzazione delle giacenze che viene aggiornato continuamente in relazione alle statistiche di frequenza e di probabilità dei guasti. Prevista la possibilità di attingere ulteriore personale nel caso di bisogno. L'organizzazione degli interventi, coadiuvata dall'utilizzo del software Nettare, che consente di verificare lo stato degli interventi sui vari impianti, è minuziosa e specifica sia per quanto riguarda l'attività di manutenzione programmata che non programmabile, in particolare per la parte concernente la gestione dei guasti. Lo stato delle attività sarà inoltre monitorabile dalla S.A. grazie all'utilizzo diretto sul campo di smartphone e tablet da parte del personale addetto, nonché al sistema di localizzazione GPS di cui sono dotati i mezzi utilizzati dall'operatore. Vengono offerti tempi di intervento inferiori rispetto a quelli specificati nel CSA. L'operatore è disponibile ad effettuare interventi anche nei giorni festivi e negli orari notturni prestando particolare attenzione alla compatibilità delle attività con gli orari istituzionali, scolastici e con le esigenze dell'utenza. Puntuale e specializzata appare l'organizzazione del servizio di call center.

Terminata la lettura della documentazione presentata per l'elemento in esame ai fini della determinazione dei coefficienti ogni commissario attribuisce il proprio valore di giudizio, variabile tra 0 (valutazione minima) e 10 (valutazione massima).

I valori di giudizi sono indicati nella seguente tabella:

<i>Subelementi elemento II.2.5 bando (elemento 1 del punto 16 del disciplinare)</i>	<i>Mazzanti</i>	<i>Cimatti</i>	<i>Ferretti</i>
<i>a) qualità della struttura organizzativa del personale</i>	8	8	8
<i>b) qualità dell'organizzazione e del supporto logistico</i>	9	9	9

Terminata la lettura di tutta la documentazione relativa all'elemento in esame la Commissione giudicatrice, ai fini della determinazione dei coefficienti, utilizza il metodo previsto nel disciplinare di gara.

Ogni commissario procede al calcolo del proprio coefficiente attribuendo il coefficiente 1 al concorrente che ha ottenuto il massimo valore di giudizio ed all'altro concorrente in proporzione.

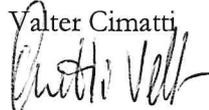
La seduta termina alle ore 18:03 per riaggiornarsi alle ore 9:00 del giorno 02/12/2019 per proseguire la valutazione tecnica.

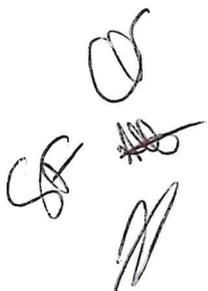
I MEMBRI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

IL PRESIDENTE

Attilio Mazzanti


IL COMMISSARIO

Valter Cimatti




IL COMMISSARIO

Silvia Ferretti


IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Luigi Dinella


In data 02/12/2019 alle ore 09:32, presso la sala dell'Unità Operativa di Area Blu S.p.A. sita in Imola via Lambertini n. 6, si è riunita la Commissione Giudicatrice, costituita con atto del 22/11/2019 per proseguire la valutazione delle offerte tecniche e per la conseguente attribuzione dei punteggi, composta da:

- Attilio Mazzanti – Presidente di gara
- Valter Cimatti – Commissario
- Silvia Ferretti – Commissario

È inoltre presente Luigi Dinella, quale segretario verbalizzante, incaricato con il medesimo atto sopra citato.

La Commissione riprende i lavori procedendo alla lettura della documentazione presentata dai concorrenti **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA**, e **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE**.

Nello specifico la Commissione procede alla valutazione dell'elemento 2 previsto al punto 16 del Disciplinare (Punto II.2.5 del Bando): "Servizi informativi" con i relativi subelementi:

La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA**. Con specifico riferimento ai subelementi, di seguito indicati, la Commissione rileva quanto segue:

- **subelemento a) quantità e qualità delle informazioni:** il concorrente, tramite l'ausilio del software Archibus, propone un completo e dettagliato piano di raccolta, inserimento, verifica, standardizzazione, rilievo in campo e sincronizzazione dei dati relativi ai vari impianti ed al loro stato manutentivo, nonché agli immobili all'intero dei quali sono collocati. Le informazioni tecniche fornite dalla S.A., a seguito di una puntuale attività di censimento, verranno raccolte ed integrate in un'apposita anagrafica sempre integrabile ed aggiornabile. L'anagrafica sarà consultabile dalla S.A. sia in cartaceo che in digitale tramite appositi accessi da portale web. Quanto descritto rispecchia pienamente le esigenze della S.A.
- **subelemento b) qualità dei servizi di gestione delle informazioni:** il software proposto (Archibus) appare pienamente adeguato allo sviluppo di quanto descritto all'interno dei vari paragrafi della relazione tecnica e rispecchia le richieste dell'Appaltante.

Terminata la lettura della documentazione presentata per l'elemento in esame ai fini della determinazione dei coefficienti ogni commissario attribuisce il proprio valore di giudizio, variabile tra 0 (valutazione minima) e 10 (valutazione massima).

I valori di giudizi sono indicati nella seguente tabella:

<i>Subelementi elemento II.2.5 bando (elemento 2 del punto 16 del disciplinare)</i>	<i>Mazzanti</i>	<i>Cimatti</i>	<i>Ferretti</i>
<i>a) quantità e qualità delle informazioni</i>	9	9	9
<i>b) qualità dei servizi di gestione delle informazioni</i>	8	8	8

Il Presidente dà atto che la seduta viene sospesa alle ore 12:31 e proseguirà alle ore 14:15.

La seduta viene riaperta in data 02/12/2019 alle ore 14:17.

La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE**. Con specifico riferimento ai subelementi, di seguito indicati, la Commissione rileva quanto segue:



- **subelemento a) quantità e qualità delle informazioni:** il piano di censimento, raccolta dati e integrazione degli stessi, supportato dal software Nettare, appare dettagliato e pienamente in linea con le richieste della S.A. Una volta svolti i dovuti rilievi e redatta l'anagrafica, sempre aggiornabile, sarà possibile, per l'operatore procedere all'integrazione delle specifiche tecniche sugli impianti comunicate all'operatore. E' prevista la possibilità di monitorare in tempo reale lo stato manutentivo degli immobili e degli impianti. E' consentita la verifica sia su supporto cartaceo che informatico tramite specifici username e password di registrazione degli utenti.
- **subelemento b) qualità dei servizi di gestione delle informazioni:** come già specificato anche nei paragrafi precedenti, il software Nettare, risulta particolarmente in linea con le esigenze della S.A. e dispone di funzionalità idonee a realizzare quanto proposto dall'operatore.

Terminata la lettura della documentazione presentata per l'elemento in esame ai fini della determinazione dei coefficienti ogni commissario attribuisce il proprio valore di giudizio, variabile tra 0 (valutazione minima) e 10 (valutazione massima).

I valori di giudizi sono indicati nella seguente tabella:

Subelementi elemento II.2.5 bando (elemento 2 del punto 16 del disciplinare)	Mazzanti	Cimatti	Ferretti
a) quantità e qualità delle informazioni	9	9	9
b) qualità dei servizi di gestione delle informazioni	8	8	8

Terminata la lettura di tutta la documentazione relativa all'elemento in esame la Commissione giudicatrice, ai fini della determinazione dei coefficienti, utilizza il metodo previsto nel disciplinare di gara.

Ogni commissario procede al calcolo del proprio coefficiente attribuendo il coefficiente 1 al concorrente che ha ottenuto il massimo valore di giudizio ed all'altro concorrente in proporzione.

La seduta termina alle ore 17:20 per riaggiornarsi alle ore 14:00 del giorno 05/12/2019 per proseguire la valutazione tecnica.

I MEMBRI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

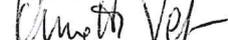
IL PRESIDENTE

Attilio Mazzanti



IL COMMISSARIO

Valter Cimatti



IL COMMISSARIO

Silvia Ferretti



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Luigi Dinella



In data 05/12/2019 alle ore 14:17, presso la sala dell'Unità Operativa di Area Blu S.p.A. sita in Imola via Lambertini n. 6, si è riunita la Commissione Giudicatrice, costituita con atto del 22/11/2019 per proseguire la valutazione delle offerte tecniche e per la conseguente attribuzione dei punteggi, composta da:

- Attilio Mazzanti – Presidente di gara
- Valter Cimatti – Commissario
- Silvia Ferretti – Commissario

È inoltre presente Luigi Dinella, quale segretario verbalizzante, incaricato con il medesimo atto sopra citato.

La Commissione riprende i lavori procedendo alla lettura della documentazione presentata dai concorrenti **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA**, e **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE**.

Nello specifico la Commissione procede alla valutazione dell'elemento 3 previsto al punto 16 del Disciplinare (Punto II.2.5 del Bando): "Piani di manutenzione":

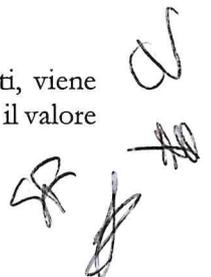
La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA** e dopo un'attenta lettura rileva quanto segue: il concorrente s'impegna a redigere un piano di manutenzione di stampo informatizzato, con il supporto del software Archibus, relativamente a ciascun servizio richiesto ed ogni sua componente. Ogni elemento disporrà di un cronoprogramma contenente dati sulla frequenza manutentiva ed il tipo di manutenzione da applicare. A seconda delle modifiche e delle esigenze il calendario delle manutenzioni sarà aggiornato e migliorato su base trimestrale. Idonee appaiono le proposte di manutenzione preventiva degli ascensori, in aggiunta a quanto richiesto nel CSA, utili ad evitare degrado e guasto degli impianti. L'operatore descrive, inoltre, una proposta di manutenzione preventiva, relativa ai servizi ulteriori, che basandosi su determinati fattori delle componenti, mira a risolvere in anticipo problematiche che potrebbero complicarsi e causare danni maggiori. Ben organizzato appare il piano di manutenzione programmata in cui, tramite il software Archibus, è possibile indentificare quale operatore sta effettuando un determinato intervento, nonché lo stato di avanzamento del medesimo intervento. Il piano di manutenzione verrà consegnato alla S.A. sia in forma cartacea che in digitale.

La Commissione procede alla lettura della documentazione presentata dal concorrente **AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE** e dopo un'attenta lettura rileva quanto segue: il concorrente propone un piano di manutenzione dinamico in grado di adattarsi, a seguito di monitoraggi continui, alle varie circostanze ed esigenze. Vi è una predilezione per la manutenzione preventiva programmata, basata su determinati indici degli impianti e sull'utenza che ne fruisce e finalizzata ad evitare il manifestarsi di malfunzionamenti e guasti. In tal modo l'operatore punta ad aumentare la durata delle varie componenti al fine di ridurre al massimo le attività non programmabili. Rilevante per il raggiungimento degli scopi appena descritti risulta il piano di start up proposto dall'operatore. La pianificazione sarà supportata dal sistema informatico Nettare e divisa in più fasi. Inizialmente verrà redatto un programma di manutenzione standard concernente le attività da eseguire su ogni componente, che verrà aggiornato su base bimestrale. Da sottolineare come la suddivisione della programmazione sarà sia a lungo termine (su base bimestrale) sia a breve termine (su base settimanale e giornaliera), così da poter far fronte a specifiche esigenze. Il sistema gestisce e monitora in automatico le tipologie di manutenzione necessarie e la cadenza temporale delle stesse. Idonee appaiono le attività di manutenzione programmabile e non programmabile proposte, così come la possibilità, tramite il software proposto, di monitorare le varie fasi dell'intervento ed individuare l'operatore che le sta eseguendo. Il piano sarà consegnato alla S.A. sia in formato cartaceo che digitale.

Ai fini della determinazione dei coefficienti ogni commissario attribuisce il proprio valore di giudizio, variabile tra 0 (valutazione minima) e 10 (valutazione massima). Ogni commissario procede poi al calcolo del proprio coefficiente attribuendo il coefficiente 1 al concorrente che ha ottenuto il massimo valore di giudizio ed agli altri concorrenti in proporzione.

<i>Elemento II.2.5 bando (elemento 3 del punto 16 del disciplinare): piani di manutenzione</i>	<i>Mazzanti</i>	<i>Cimatti</i>	<i>Ferretti</i>
CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA	7	7	7
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	8	8	8

Terminate tutte le valutazioni i singoli coefficienti attribuiti dai commissari vengono sommati, viene calcolata la media aritmetica dei coefficienti e tali medie vengono normalizzate riportando ad uno il valore più alto e riparametrando gli altri valori in proporzione.



Tali coefficienti vengono trasformati in punteggi sulla base dei fattori ponderali stabiliti al punto II.2.5 del bando di gara ed al punto 18.1 del Disciplinare con i relativi sub-elementi, fissati nel medesimo punto del Disciplinare di gara.

Si moltiplicano i coefficienti per i rispettivi fattori ponderali.

Poiché ci sono dei subelementi, si procede alla normalizzazione anche per i subelementi. Ossia il concorrente che ha ottenuto il maggior punteggio totale per i subelementi ottiene il coefficiente uno per il relativo elemento e all'altro concorrente in proporzione. Tali coefficienti normalizzati sono moltiplicati per il fattore ponderale attribuito all'elemento in questione.

Si arriva così ai seguenti punteggi definitivi:

<i>Elementi/concorrenti</i>	<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>TOTALE</i>
CPL CONCORDIA SOCIETA' COOPERATIVA	24,585	26,000	19,250	69,835
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	30,000	26,000	22,000	78,000

Si rammenta che, sulla base di quanto stabilito nel punto 18.1 del Disciplinare di gara, saranno ammessi alla fase di valutazione dell'offerta quantitativa i concorrenti che hanno ottenuto nella valutazione dell'offerta tecnica, un punteggio pari o superiore a 50,000 punti.

La seduta termina alle ore 16:03.

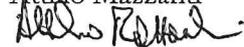
Il Segretario deposita la documentazione in armadio chiuso a chiave, di cui conserva le chiavi.

Letto, confermato e sottoscritto.

I MEMBRI DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

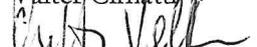
IL PRESIDENTE

Attilio Mazzanti



IL COMMISSARIO

Valter Cimatti



IL COMMISSARIO

Silvia Ferretti



IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE

Luigi Dinella

