



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

VERBALE DI GARA DI APPALTO MEDIANTE PROCEDURA RISTRETTA AI SENSI DEGLI ARTT. 61 E 179 DEL D.LGS. N. 50/2016 PER LA SELEZIONE DI UNA ENERGY SERVICE COMPANY (ESCO) AI FINI DELL’AFFIDAMENTO DELLA CONCESSIONE MISTA DI BENI E SERVIZI PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E LA GESTIONE DEGLI EDIFICI PUBBLICI DI PROPRIETA’ DEI COMUNI DI CARDANO AL CAMPO, MAGNAGO E PIOLTELLO, DA REALIZZARSI CON FINANZIAMENTO TRAMITE TERZI (FTT) AI SENSI DEGLI ARTT. 2, COMMA 1, LETTERA M) E 15 DEL D.LGS. 115/2008 E CON EROGAZIONE DI CONTRIBUTO PUBBLICO DA PARTE DI REGIONE LOMBARDIA. CIG 8915157C48-----

## -----SEDUTA PUBBLICA-----

L’anno DUEMILAVENTIDUE, addì TRE del mese di OTTOBRE alle ore 08:35, in modalità da remoto mediante videoconferenza si riunisce in seduta pubblica la Commissione Giudicatrice nominata con determinazione del Settore Lavori Pubblici n. 639 del 27.07.2022 per la valutazione delle offerte tecniche pervenute e costituita da:-----

- 1) Ing. Guglielmo Sorio - Membro esterno esperto - Presidente della Commissione giudicatrice;---
- 2) Ing. Antonio Turco - Membro esterno esperto; -----
- 3) Dott. Niccolò Cusumano - Membro esterno esperto;-----

Funge da segretario della commissione il Dott. Niccolò Cusumano; -----

Sono presenti alla seduta:

- Geom. Enrico Casati, Responsabile Unico del Procedimento;-----
- Arch. Nicola Lesage, in rappresentanza del Comune di Pioltello;-----
- Sign. Francesco Mazzola, in rappresentanza della Società C.E.I. SPA di Milano, giusta delega;-----
- Sign. Carlo Rolla, in rappresentanza della Società C.E.I. SPA di Milano, giusta delega;-----
- Avv. Andrea Cermese, in rappresentanza della Società C.E.I. SPA di Milano, uditore;-----
- Sig.ra Rossella Binda, in rappresentanza della Società Siram SPA di Milano, giusta delega;---



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

- Sign. Alberto Marin, in rappresentanza della Società CNS Consorzio Nazionale Servizi, giusta delega;-----

### ----- R I C H I A M A T I -----

- il verbale di gara in seduta pubblica del giorno 27.07.2022 di verifica della documentazione amministrativa contenuta nella busta telematica "A" - documentazione amministrativa; -----
- il verbale di gara in seduta pubblica del 29.07.2022 - ore 9.05 (apertura buste tecniche - elementi qualitativi - per verifica documentazione);-----
- Il verbale di gara in seduta pubblica del 24.08.2022 - ore 09.30 (comunicazione punteggi tecnici qualitativi e apertura buste tecniche - elementi quantitativi) ed il verbale in seduta pubblica del 24.08.2022 ore 11.15 (comunicazione punteggi tecnici quantitativi e punteggi tecnici complessivi);-----
- Il verbale di gara in seduta pubblica del 29.08.2022 - ore 09.30 (apertura buste economiche e attribuzione punteggi economici);-----
- l'avviso trasmesso tramite Piattaforma SINTEL in data 29.09.2022 - Id 159949605, con il quale si è reso noto ai concorrenti ammessi che, nella seduta pubblica odierna si sarebbe dato luogo alla proposta di aggiudicazione come previsto dal punto 16 della Lettera di Invito; -----

Tutto ciò richiamato, l'Ing. Guglielmo Sorio, verificata la regolarità della costituzione della Commissione e assunta la Presidenza -----

### ----- **dichiara aperta la seduta** -----

Il Responsabile Unico di Procedimento comunica che, come previsto dal punto 15 della Lettera di Invito, la Commissione ha provveduto, in sedute riservate ad esaminare, i documenti dell'offerta economica con particolare riguardo ai Piani Economici e Finanziari asseverati e la congruità dei medesimi.-----

A seguito di tali verifiche il Responsabile Unico del Procedimento comunica di aver deciso l'esclusione del concorrente risultante primo in graduatoria, CEI Spa Calore Energia Impianti per le seguenti motivazioni:-----



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

- La componente “C.2 - offerta economica” inviata non è stata predisposta secondo le specifiche della Lettera di Invito con particolare riferimento all’assenza di:-----
  - o un piano economico finanziario unico (punto 8.8.1 lettera i);-----
  - o relazione accompagnatoria con i contenuti previsti dal punto 8.8.1 lettera ii);-----
  - o prospetti richiesta al punto 8.8.1 lettera iii);-----
- non è possibile valutare gli indici di equilibrio economico finanziario dell’offerta di C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti richiesti dalla lettera di invito a livello aggregato;-----
- il valore della baseline energetica monetaria adottata da C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti per la predisposizione della propria offerta economica e del piano economico finanziario è stato oggetto di aggiornamento dei prezzi di riferimento indicati nell’allegato 1, in difformità dalla lettera di invito;-----
- la componente efficienza del canone inserita a PEF presentato da C.E.I. Spa Calore Spa Energia e Impianti è stata oggetto di rivalutazione all’inflazione in difformità dalle prescrizioni della documentazione di gara, specificatamente all’articolo 5.4 dell’allegato Determinazioni Risparmi e Canone;-----
- l’importo offerto per la componente manutenzione (CM) nell’offerta economica del concorrente C.E.I. Spa Calore Energia e Impianti è notevolmente inferiore ai costi posti nel piano economico finanziario ;-----

Il rappresentante della Società CEI Spa, Rolla Carlo, chiede chiarimenti in merito alle motivazioni dell’esclusione ed in particolare sui punti della Lettera di Invito in cui sia richiesta la predisposizione di un unico Piano Economico Finanziario, considerato che la piattaforma Sintel di caricamento delle offerte richiedeva tre documenti da caricare. Il Responsabile Unico del Procedimento precisa che il punto 8.8.1 richiede un unico piano finanziario ed è stato predisposto specifico chiarimento al quesito n. 23 in merito nel corso della procedura di gara.-----

Il rappresentante della Società CEI Spa, Rolla Carlo, chiede inoltre dove sia indicato che la baseline energetica monetaria non potesse essere aggiornata al fine dello sviluppo dell’offerta economica. Il Responsabile Unico del Procedimento precisa che il punto 6.ix della Lettera di Invito



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

prescrive l'accettazione della baseline e tutti gli elaborati tecnici ed economici afferenti all'affidamento. L'allegato 1 alla lettera di invito definisce, infatti, la baseline energetica (calcolata secondo quanto previsto dall'allegato Determinazione Risparmi e Canone sulla base dei prezzi di riferimento indicati nell'allegato 1), la baseline energetica monetaria e la baseline manutenzione.-----

Il rappresentante della Società CEI Spa, Rolla Carlo, chiede di rivalutare l'esclusione e di procedere a richiesta di chiarimenti nei confronti della Società CEI Spa Calore Energia Impianti.---

Il Responsabile Unico del Procedimento chiede quindi la sospensione della seduta al fine di valutare la richiesta della Società CEI Spa.-----

Il Presidente di commissione dichiara la seduta pubblica sospesa alle ore 09:20 con richiesta di ricollegamento alle ore 10.30.-----

Alle ore 10:30 la seduta di gara riprende con la presenza di tutti i soggetti presenti all'inizio della seduta. -----

Il Responsabile Unico del Procedimento conferma, dopo ulteriore confronto interno, l'esclusione della Società CEI Spa Calore Energia Impianti per le motivazioni rappresentate in precedenza ritenute sostanziali e non suscettibili di richiesta di chiarimenti.-----

Il rappresentante della Società Cei Spa richiede venga messo a verbale quanto segue:-----

- CEI Spa non ritiene sostanziali le motivazioni addotte per l'esclusione;-----
- Il chiarimento relativo alla predisposizione di un unico PEF è pervenuto oltre il termine ultimo quando erano già state predisposte le offerte economiche;-----
- Non sono indicati in nessun punto i prezzi unitari dei combustibili ai fini della predisposizione dell'offerta economica;-----
- I parametri utilizzati da CEI Spa nel PEF sono quelli che poi si sono verificati nella realtà con l'andamento dei costi energetici;-----
- In base alla Legge degli Appalti, la Stazione Appaltante è tenuta alla massima ammissione della concorrenza e non ad escludere il concorrente che ha presentato il maggior investimento.-----



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Il Responsabile Unico del Procedimento riscontra che non vi è solo sussistenza di profili di difformità “formali” (v. la presentazione di 3 PEF distinti in luogo di un unico PEF, l’assenza della relazione accompagnatoria etc.), ma altresì la sussistenza di elementi sostanziali (v. utilizzo di prezzi di riferimento diversi da quelli indicati nella documentazione di gara, adeguamento del canone componente efficienza all’inflazione) che rendono l’offerta non conforme alle disposizioni della lex specialis e pertanto erronea. Per quanto sopra ribadisce l’esclusione del Concorrente CEI Spa dalla procedura di gara.-----

Il Responsabile Unico del Procedimento prosegue comunicando di aver richiesto alla Commissione di procedere alla riparametrazione dei punteggi considerando l’avvenuta esclusione del Concorrente risultante primo in graduatoria.-----

Il Presidente di Commissione assume quindi la parola ed evidenzia che la Commissione, in seduta riservata, ha provveduto ad eseguire la riparametrazione dei punteggi tecnici ed economici relativi alle due offerte rimaste in gara, CNS Consorzio Nazionale Servizi di Bologna e SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL.-----

In particolare evidenzia come per l’offerta tecnica qualitativa siano stati mantenuti fissi i punteggi discrezionali assegnati da ciascun commissario ed i conseguenti valori medi, procedendo, come previsto dalla Lettera di Invito, alla sola riparametrazione ad uno dei criteri e sub-criteri considerando i due concorrenti rimasti in gara.-----

I punteggi tecnici qualitativi finali, ottenuti applicando il coefficiente riparametrato al peso di ciascun criterio e sub-criterio e arrotondato alla seconda cifra decimale sono riportati nella seguente tabella:-----



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Punteggi Finali Riparametrati - Art. 3.2, a) della Lettera di Invito			
Criteri Tecnici		CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Criterio o sub-criterio	Peso	Punti	Punti
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	4,00	3,22	4,00
Criterio 1.ii - Involucro (7.2.2 - A)	12,00	12,00	5,21
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	4,00	4,00	3,10
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	4,00	4,00	1,90
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	3,00	3,00	1,50
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	4,00	1,72	4,00
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	3,00	3,00	1,82
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	3,00	2,40	3,00
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	3,00	2,05	3,00
<b>Totale</b>	<b>40,00</b>	<b>35,39</b>	<b>27,53</b>

I punteggi tecnici qualitativi finali sono quindi i seguenti:-----

CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa: punti 35,39 su 40,00-----

SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL: punti 27,53 su 40,00-----

Per quanto attiene i punteggi tecnici quantitativi si riportano di seguito i punteggi risultanti per i due concorrenti, secondo le offerte tecniche quantitative C1 dei singoli concorrenti, aperte in seduta pubblica del 24.08.2022:-----

	Valutazione delle Offerte Quantitative Tecniche	Punti Max.	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
REGT %	Risparmio Energetico Garantito Termico	20	20,00	14,76
REGE %	Risparmio Energetico Garantito Elettrico	5	2,02	5,00
N°	Numero Edifici con efficientamento > 30%	5	4,67	5,00
	<b>Totale</b>	<b>30</b>	<b>26,69</b>	<b>24,76</b>



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Sommando i punteggi parziali ottenuti per l'offerta tecnico-qualitativa a quelli ottenuti per l'offerta tecnico-quantitativa si ottengono i seguenti punteggi complessivi per l'offerta tecnica: --

Concorrente	Punteggio elementi qualitativi	Punteggio elementi quantitativi	Punteggi complessivi offerta tecnica
CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	35,39	26,69	<b>62,08</b>
RTI Siram Spa - Energy System Srl	27,53	24,76	<b>52,29</b>

Per quanto attiene i punteggi relativi all'offerta economica, si riporta di seguito la tabella di attribuzione risultante dalle offerte economiche presentate dai Concorrenti e aperte nella seduta pubblica del 29.08.2022:-----

	Valutazione delle Offerte Quantitative Economiche	Punti Max.	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
RRC	Risparmio Annuo Riconosciuto ai Comuni	10	10,00	7,24
EER	Extra Risparmio Riconosciuto ai Comuni	8	8,00	8,00
RBM	Ribasso su Baseline Manutenzione	7	3,46	7,00
RLMS	Ribasso su Listino Manutenzione Straordinaria	5	5,00	4,63
	<b>Totale</b>	<b>30</b>	<b>26,46</b>	<b>26,87</b>

Sommando i punteggi complessivi ottenuti per l'offerta tecnica a quelli complessivi ottenuti per l'offerta economica si hanno i seguenti valori complessivi con le seguenti risultanze: -----

Concorrente	Punteggio offerta tecnica	Punteggio offerta economica	Punteggio complessivo
CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	62,08	26,46	<b>88,54</b>
RTI Siram Spa - Energy System Srl	52,29	26,87	<b>79,16</b>



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Sulla base dei punteggi complessivi come sopra indicati, si definisce la seguente graduatoria provvisoria: -----

1.	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa
2.	RTI Siram Spa - Energy System Srl

Viene inoltre accertato che nessuna delle offerte risulta anomala ai sensi dell'art. 97 comma 3) del D.lgs. 50/2016 e s.m.i. in quanto non si supera, per entrambe le valutazioni (offerta tecnica prima della riparametrazione e offerta economica) i quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dalla lettera d'invito:-----

Impresa	Punteggio tecnico qualitativo <u>prima della riparametrazione</u>	Punteggio tecnico quantitativo	Punteggio tecnico totale	Punteggio offerta economica
CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	19,68	26,69	<b>46,37</b>	<b>26,46</b>
RTI Siram Spa - Energy System Srl	16,10	24,76	<b>40,86</b>	<b>26,87</b>

Per quanto attiene le offerte economiche dei due concorrenti, CNS Consorzio Nazionale Servizi di Bologna e SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL, la Commissione rileva come le stesse siano state predisposte coerentemente alle disposizioni dei documenti di gara e alla baseline, ed in particolare, per quel che riguarda il piano economico finanziario (PEF) al punto 8.8.1 della lettera di invito.-----

Si evidenzia come entrambi i PEF risultino in equilibrio. Il costo del capitale ipotizzato risulta essere adeguato alla data di formulazione dell'offerta. In entrambi i casi il VAN di progetto è positivo e tendente allo zero, così come suggerito dalla lettera di invito. Anche il DSCR medio rappresenta un valore congruo.-----





# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

La Commissione, considerato quanto sopra, propone al Responsabile Unico del Procedimento, l'aggiudicazione provvisoria al Concorrente CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa - Via delle Cooperazione 3 - 40129 Bologna che ha indicato quale consorziata esecutrice l'impresa Kineo Energy & Facility Srl di Bologna.

Alle ore 11:00 la Commissione conclude i lavori in seduta riservata.-----

----- \* \* \* \* \* -----

Letto, confermato e sottoscritto. -----

----- **IL PRESIDENTE** -----

\_\_\_\_\_ Ing. Guglielmo Sorio

**GLI ESPERTI** -----

\_\_\_\_\_ Ing. Antonio Turco

\_\_\_\_\_ Dott. Niccolò Cusumano

**IL SEGRETARIO DELLA SEDUTA** -----

\_\_\_\_\_ Dott. Niccolò Cusumano