



# 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-----

VALUTAZIONE OFFERTE TECNICHE QUALITATIVE - 5^ SEDUTA RISERVATA-----

L’anno DUEMILAVENTIDUE, addì VENTIDUE del mese di AGOSTO alle ore 17.00, in modalità da remoto mediante videoconferenza attraverso la piattaforma ZOOM, si riunisce in seduta riservata 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; -----

Richiamati i verbali delle sedute riservate del 29.07.2022, del 05.08.22, del 12.08.2022 e del 19.08.2022, la Commissione prosegue nell’analisi delle offerte tecniche e ogni commissario associa discrezionalmente un coefficiente da 0 a 1 per ogni offerta e per ogni criterio e sub-criterio indicato nella lettera di invito. Gli elementi di cui la Commissione tiene conto ai fini dell’attribuzione discrezionale dei coefficienti, sono i seguenti:-----

- (i) chiarezza, completezza e significatività delle singole offerte rispetto alle prescrizioni contenute nella lettera di invito e in base ai criteri di valutazione riportati nella tabella 3.1. a) Criteri di Valutazione delle offerte tecniche - Elementi qualitativi;



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

(ii) concretezza, realizzabilità, efficacia ed innovatività delle offerte.

Viene quindi calcolata, per ogni criterio e sub-criterio, la media aritmetica dei coefficienti assegnati da ogni singolo commissario, arrotondandola alla terza cifra decimale.-----

Le successive tabelle riportano per ciascun Concorrente i coefficienti assegnati dai commissari per il singolo criterio e sub-criterio e la relativa media aritmetica.-----

Criterio o sub-criterio	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti			
	GS	AT	NC	media
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	0,70	0,75	0,70	0,717
Criterio 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	0,70	0,70	0,70	0,700
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	0,70	0,75	0,70	0,717
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	0,50	0,50	0,60	0,533
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	0,70	0,70	0,80	0,733
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	0,40	0,40	0,50	0,433
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	0,70	0,75	0,80	0,750
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	0,70	0,70	0,70	0,700
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	0,40	0,40	0,40	0,400

Criterio o sub-criterio	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa			
	GS	AT	NC	media
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	0,50	0,55	0,40	0,483
Criterio 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	0,50	0,50	0,50	0,500
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	0,50	0,55	0,50	0,517
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	0,60	0,60	0,70	0,633
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	0,50	0,50	0,60	0,533
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	0,30	0,30	0,30	0,300
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	0,50	0,55	0,60	0,550
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	0,40	0,40	0,40	0,400
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	0,50	0,50	0,50	0,500

*[Handwritten signature and initials]*  
e/10



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Criterio o sub-criterio	RTI Siram Spa - Energy System Srl			
	GS	AT	NC	media
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	0,60	0,60	0,60	0,600
Criterio 1.ii - Involucro (7.2.2 - A)	0,25	0,20	0,20	0,217
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	0,40	0,40	0,40	0,400
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	0,30	0,30	0,30	0,300
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	0,30	0,30	0,20	0,267
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	0,70	0,70	0,70	0,700
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	0,40	0,40	0,20	0,333
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	0,50	0,50	0,50	0,500
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	0,70	0,70	0,80	0,733

La commissione esprime le seguenti motivazioni quale sintesi dell'attribuzione dei coefficienti discrezionali risultanti-----

## Criterio 1.i.-----

Concept energetico globale inteso come qualità, distribuzione ed equilibrio delle soluzioni proposte tra involucri, sistemi impiantistici ed altre soluzioni tecnologiche, nonché impiego di metodi e strumenti elettronici e specifici di Gestione Informativa per l'edilizia (i.e. Building Information Modeling-BIM) secondo la relazione di cui al punto 7.2.1. (fino a 4 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti, è chiara, completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale, concreta e presenta anche alcuni elementi innovativi.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale. Non presenta particolari elementi innovativi.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale. Non contiene elementi particolari di innovatività.

## Criterio 1.ii.-----



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Quantità, distribuzione e tipologia di interventi sugli involucri opachi e trasparenti, secondo la relazione di cui al punto 7.2.2.A (fino a 12 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti, è chiara, completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale, concreta. Non contiene particolari elementi innovativi.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale. Non presenta particolari elementi innovativi.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta è appena sufficiente rispetto alle prescrizioni contenute nella documentazione contrattuale, buona chiarezza.-----

### Critério 1.iii.-----

Utilizzo di impianti anche di illuminazione e tecnologie eco compatibili, ad alta efficienza energetica e/o elevato carattere innovativo, secondo la relazione di cui al punto 7.2.2.B (fino a 4 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti, è chiara, completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale, concreta. Non contiene particolari elementi innovativi.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale. Presenta alcuni elementi innovativi.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* Esposizione chiara ed efficace. Non ci sono elementi particolari innovativi o distintivi.-----

### Critério 1.iv.-----

Installazione di impianti solari termici e impianti a pompa di calore (sia ad assorbimento a gas, che ad alimentazione elettrica; a fonte aerotermica, idrotermica o geotermica), secondo la relazione di cui al punto 7.2.2.C (fino a 4 punti):-----

4/10



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale. Non presenta particolari elementi innovativi.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti ma inferiori a soluzioni ottimali. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta è sufficiente rispetto alle prescrizioni contenute nella documentazione contrattuale, buona chiarezza. Presenta alcuni elementi innovativi.-----

### Critério 1.v.-----

Installazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile ed all'eventuale sistema di accumulo, secondo la relazione di cui al punto 7.2.2.D (fino a 3 punti):---

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta aspetti positivi evidenti, è chiara, completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale, concreta e presenta elementi innovativi.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta è sufficiente rispetto alle prescrizioni contenute nella documentazione contrattuale, sufficiente chiarezza.-----

### Critério 2.-----

Modalità di gestione e di manutenzione impiantistica, come risultante dalla relazione di cui al punto 7.2.7 (fino a 4 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta presenta alcuni aspetti positivi e di qualche pregio rispetto alla ai livelli di servizio indicati nella documentazione contrattuale. Sufficientemente chiara nel complesso la proposta.-----

*[Handwritten signature]*  
5/10  
*[Handwritten signature]*



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* proposta chiara con soluzioni inferiori all'ottimale per quanto attiene il servizio.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta è molto chiara in merito alla modalità di gestione del servizio e presenta soluzioni ottimali.-----

### Critério 3.-----

Procedure di controllo delle prestazioni nel periodo di Concessione, come risultanti dalla relazione di cui al punto 7.2.9 (fino a 3 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta risulta chiara e completa con aspetti positivi di particolare interesse.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta, chiara nell'esposizione, presenta alcuni aspetti positivi.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta evidenzia aspetti positivi interessanti. Chiara l'esposizione.-----

### Critério 4.-----

Utilizzo di sistemi automatici di gestione e monitoraggio degli impianti tramite remoto, nonché informatizzazione dei procedimenti di controllo delle prestazioni e di contabilizzazione dei consumi, come risultanti dalla relazione di cui al punto 7.2.10 (fino a 3 punti):-----

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti:* La proposta, illustrata in modo sufficientemente chiaro, prevede sistema di gestione e monitoraggio di buon livello senza evidenziare particolari peculiarità ed aspetti migliorativi rispetto alla documentazione contrattuale.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa:* La proposta, chiara nel suo complesso, prevede soluzioni con aspetti positivi e di pregio.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL:* La proposta risulta chiara e articolata e propone aspetti positivi evidenti e di particolare interesse.-----

### Critério 5.-----

Modalità di attuazione di programmi di modifica comportamentale degli utenti e verifica dei risultati raggiunti, come risultanti dalla relazione di cui al punto 7.2.8 (fino a 3 punti):-----

6/10



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

*C.E.I. SPA Calore Energia Impianti*: La proposta presenta aspetti positivi elevati, è chiara, completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale.-----

*CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa*: La proposta presenta alcuni aspetti positivi di qualche pregio. È chiara e completa rispetto alle prescrizioni della documentazione contrattuale.-----

*SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL*: La proposta è sufficiente rispetto alle prescrizioni contenute nella documentazione contrattuale, presenta punti non adeguatamente chiari.-----

La tabella seguente riporta il riepilogo dei valori medi distinti per ciascun Concorrente e per ciascun criterio e sub-criterio:-----

Valore Medio dei coefficienti assegnati dai singoli Commissari			
Criteri Tecnici	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Criterio o sub-criterio	coefficiente medio	coefficiente medio	coefficiente medio
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	0,717	0,483	0,600
Criterio 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	0,700	0,500	0,217
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	0,717	0,517	0,400
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	0,533	0,633	0,300
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	0,733	0,533	0,267
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	0,433	0,300	0,700
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	0,750	0,550	0,333
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	0,700	0,400	0,500
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	0,400	0,500	0,733



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

I punteggi risultanti prima della riparametrazione dei coefficienti, da utilizzare ai fini della valutazione dell'eventuale presenza di offerte anomale, sono riportati nella successiva tabella. Tali valori sono calcolati come applicazione del coefficiente medio calcolato dei punteggi dei singoli commissari, al netto della riparametrazione, al peso di ciascun criterio e sub-criterio, arrotondando alla seconda cifra decimale.-----

Punteggio assegnato dai Commissari prima della riparametrazione				
Criteri Tecnici		C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Criterio o sub-criterio	Peso	Punti	Punti	Punti
Criterio 1.i - Concept energetico (7.2.1)	4,00	2,87	1,93	2,40
Criterio 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	12,00	8,40	6,00	2,60
Criterio 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	4,00	2,87	2,07	1,60
Criterio 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	4,00	2,13	2,53	1,20
Criterio 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	3,00	2,20	1,60	0,80
Criterio 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	4,00	1,73	1,20	2,80
Criterio 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	3,00	2,25	1,65	1,00
Criterio 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	3,00	2,10	1,20	1,50
Criterio 4 - Telegestione (7.2.10)	3,00	1,20	1,50	2,20
<b>Totali</b>	<b>40,00</b>	<b>25,75</b>	<b>19,68</b>	<b>16,10</b>

Successivamente, in accordo con quanto prescritto dalla lettera di invito, laddove nessun concorrente ottenga il coefficiente massimo di 1, il coefficiente medio, per ciascun criterio e sub-criterio, è stato riparametrato, assegnando il valore 1 all'offerta che ha ottenuto il coefficiente più elevato e alle altre offerte determinando un coefficiente proporzionale decrescente, arrotondato alla terza cifra decimale:-----





# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

## SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

Coefficients riparametrati			
Criteria Tecnici	C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Criterion or sub-criterion	coefficiente riparametrato	coefficiente riparametrato	coefficiente riparametrato
Criterion 1.i - Concept energetico (7.2.1)	1,000	0,674	0,837
Criterion 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	1,000	0,714	0,310
Criterion 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	1,000	0,721	0,558
Criterion 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	0,842	1,000	0,474
Criterion 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	1,000	0,727	0,364
Criterion 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	0,619	0,429	1,000
Criterion 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	1,000	0,733	0,444
Criterion 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	1,000	0,571	0,714
Criterion 4 - Telegestione (7.2.10)	0,546	0,682	1,000

A cui corrispondono i seguenti punteggi tecnici qualitativi finali, ottenuti applicando il coefficiente riparametrato al peso di ciascun criterio e sub-criterio e arrotondato alla seconda cifra decimale:-----

Punteggi Finali Riparametrati - Art. 3.2, a) della Lettera di Invito				
Criteria Tecnici		C.E.I. SPA Calore Energia Impianti	CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa	RTI Siram Spa - Energy System Srl
Criterion or sub-criterion	Peso	Punti	Punti	Punti
Criterion 1.i - Concept energetico (7.2.1)	4,00	4,00	2,70	3,35
Criterion 1.ii - Involucri (7.2.2 - A)	12,00	12,00	8,57	3,72
Criterion 1.iii - Impianti (7.2.2 - B)	4,00	4,00	2,88	2,23
Criterion 1.iv - Rinnovabili termiche (7.2.2 - C)	4,00	3,37	4,00	1,90
Criterion 1.v - Rinnovabili elettriche (7.2.2 - D)	3,00	3,00	2,18	1,09
Criterion 2 - Gestione e Manutenzione (7.2.7)	4,00	2,48	1,72	4,00
Criterion 5 - Comportamento Utenti (7.2.8)	3,00	3,00	2,20	1,33
Criterion 3 - Controllo Prestazioni (7.2.9)	3,00	3,00	1,71	2,14
Criterion 4 - Telegestione (7.2.10)	3,00	1,64	2,05	3,00
<b>Totals</b>	<b>40,00</b>	<b>36,49</b>	<b>28,01</b>	<b>22,76</b>



# COMUNE DI MAGNAGO

Città metropolitana di Milano

SETTORE LAVORI PUBBLICI e PROTEZIONE CIVILE

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

C.E.I. SPA Calore Energia Impianti: punti 36,49 su 40,00

CNS - Consorzio Nazionale Servizi Società Cooperativa: punti 28,01 su 40,00

SIRAM SPA di Milano in RTI misto da costituire con ENERGY SYSTEM SRL: punti 22,76 su 40,00

Alle ore 19.00 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

10/10