

**SAN SERVOLO SRL**  
Stazione Appaltante  
Isola di San Servolo n. 1 - Venezia  
pec: [servizimetropolitani.ve@legalmail.it](mailto:servizimetropolitani.ve@legalmail.it)

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEL SERVIZIO ENERGIA TERMICA E MANUTENZIONE IMPIANTI CON INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO PRESSO L’ISOLA DI SAN SERVOLO A VENEZIA. FINANZA DI PROGETTO CON DIRITTO DI PRELAZIONE DEL PROMOTORE. CIG 8179827EC4**

**VERBALE DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE N. 2 del 09/04/2020**

Premesso che:

1. in data 26 giugno 2018 la ditta Manutencoop Facility Management SpA - oggi Rekeep SpA Società a socio unico -, ha consegnato alla Società San Servolo srl la proposta per la concessione di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art. 183 del D. Lgs. 50/2016 relativo all’isola di San Servolo a Venezia;
2. in data 02 settembre 2018 il Socio Unico di San Servolo srl ha espresso parere positivo alla proposta giunta a San Servolo srl formulata dalla ditta Manutencoop Facility Management SpA - oggi Rekeep SpA Società a socio unico -, riguardante la concessione di gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare ai sensi dell’art. 138 del D. Lgs. 50/2016 relativo all’isola di San Servolo a Venezia;
3. San Servolo srl con Determina dell’Amministratore Unico n. 20 del 13 settembre 2018 ha dato avvio a quanto previsto dall’art. 183 del D. Lgs. 50/16 in merito alla proposta qui richiamata della concessione della gestione integrata dei servizi di approvvigionamento e gestione dell’energia termica tramite finanza di progetto ex art. 183,c. 15 D. Lgs. 50/2016, di seguito Codice relativa all’Isola di San Servolo in Venezia;
4. San Servolo srl con Determina dell’Amministratore Unico n. 28 del 31 ottobre 2019 ha dato assenso alla pubblicazione della gara di cui all’oggetto e che l’affidamento avverrà mediante procedura aperta e con applicazione del criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi degli artt. 60 e 95 del Codice.
  - la Società, preso atto dei predetti provvedimenti, procedeva ad avviare la procedura selettiva per l’individuazione dell’affidatario dell’appalto del servizio in oggetto, con ogni conseguente adempimento:
  - il giorno 17/02/2020 sono stati pubblicati:
    - l’estratto del bando di gara in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana;
    - il bando di gara unitamente al disciplinare, e agli elaborati di gara sulla pagina web della Società San Servolo srl nell’apposita sezione “Bandi di gara”;
    - il bando di gara sul sito del Ministero delle Infrastrutture;
  - il giorno 19/02/2020 è stato pubblicato:
    - il bando di gara sul quotidiano “Corriere della Sera” e sul “Corriere della Sera - Venezia Mestre”;
  - la scadenza per la presentazione delle offerte era prevista per il giorno 16/03/2020 ore 12.00;
  - il disciplinare di gara prevedeva la facoltà di procedere all’aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta, purché valida e ritenuta congrua ad insindacabile giudizio della Società;
  - l’Amministratore Unico di San Servolo srl con determina n. 11 del 26 marzo 2020 ha provveduto a nominare la Commissione Giudicatrice della gara qui in esame, così costituita:

Presidente	Dott. Luigi Armiato, funzionario di San Servolo srl
Commissari	1) Dott. Igor Folca-Nash, Responsabile Ufficio Tecnico della VIU 2) Sig.ra Michela Guggia, funzionaria di San Servolo srl
Segretaria verbalizzante	Sig. Ilaria Baù, impiegata amministrativa di San Servolo srl

**TANTO PREMESSO**

l’anno duemilaeventi, il giorno nove del mese di aprile (09/04/2020), alle ore dieci e cinquanta minuti

(10,50), presso la sala riunioni sita al 1 piano degli uffici della Società San Servolo srl in isola di San Servolo n. 1 – Venezia,

**IL PRESIDENTE**

richiamato il verbale della Commissione di Gara n. 1 del 09/04/2020, alla presenza degli altri membri della Commissione e della segretaria verbalizzante, dichiara aperta la seduta riservata dedicata all'esame e alla valutazione dell'offerta tecnica e ricorda che i punteggi che i commissari attribuiranno sono quelli previsti dall'articolo 25 del disciplinare di gara (massimo 80 punti), come di seguito riportato:

<b>Offerta tecnica</b>			
<b>Elementi qualitativi</b>	<b>Criteri motivazionali</b>	<b>Sub Punteggi</b>	<b>Punteggio</b>
<b>Modello gestionale e manutentivo</b>	Metodologia, tempestività, efficienza e razionalità del processo di intervento per la gestione del servizio	10	<b>45</b>
	efficacia e completezza del piano di manutenzione e degli interventi manutentivi proposti per mantenere il sistema edificio-impianto in perfetto stato d'uso	10	
	organizzazione complessiva della gestione corrente e degli interventi su chiamata, numero e qualifica delle maestranze impiegate	15	
	qualità, quantità e affidabilità di mezzi, strumenti e sistemi tecnologici adottati per la gestione degli interventi e degli edifici / impianti	10	
<b>Progetto tecnico degli interventi</b>	coerenza, integrazione, affidabilità e sostenibilità delle soluzioni proposte in relazione allo specifico contesto territoriale, a quello tecnologico e all'approccio metodologico seguito per il raggiungimento degli obiettivi	15	<b>35</b>
	qualità della proposta progettuale con particolare riguardo alla posa, all'integrazione con l'esistente, alla minimizzazione della gestione manutentiva dei materiali impiegati, alla qualità dei materiali indicati, all'organizzazione del cantiere	15	

grado di approfondimento della proposta progettuale e il dettaglio dei particolari costruttivi sviluppato	5	
<b>Totale punteggio tecnico</b>		<b>80</b>

Per ciascun elemento oggetto di valutazione, ogni membro della Commissione Giudicatrice assegnerà un indice qualitativo che determinerà il punteggio assegnato, come di seguito specificato:

ottimo: sarà assegnato il 100% del punteggio massimo assegnabile all'elemento di valutazione,

buono: sarà assegnato il 75% del punteggio massimo assegnabile all'elemento di valutazione,

sufficiente: sarà assegnato il 50% del punteggio massimo assegnabile all'elemento di valutazione,

mediocre: sarà assegnato il 25% del punteggio massimo assegnabile all'elemento di valutazione,

inadeguato o non pertinente: sarà assegnato il 0% del punteggio massimo assegnabile all'elemento di valutazione.

Ai fini del calcolo del coefficiente unico da attribuire all'offerta in relazione al sub-criterio esaminato la Commissione calcolerà la media aritmetica dei coefficienti attribuiti dai singoli commissari all'offerta in relazione al sub-criterio in esame, al fine di ottenere il coefficiente medio da applicare al medesimo.

#### LA COMMISSIONE

decide di procedere attraverso la lettura della documentazione di offerta tecnica dell'offerente con riferimento a ciascuno degli elementi oggetto di valutazione.

Si comincia prendendo in considerazione l'elemento "*Modello gestionale e manutentivo*" (punteggio max 45). I singoli giudizi di ciascuno dei commissari sono omogenei nell'espressione di una valutazione "buono" (coefficiente: 75%) alla proposta, pertanto il punteggio attribuito è il seguente:

<i>Modello gestionale e manutentivo</i>	<i>punti</i>
Rekeep SpA	<b>33,75</b>

Si prosegue prendendo in considerazione l'elemento "*Progetto tecnico degli interventi*" (punteggio max 35), i punteggi attribuiti sono i seguenti:

I singoli giudizi di ciascuno dei commissari sono omogenei nell'espressione di una valutazione "ottimo" (coefficiente: 100%) alla proposta, pertanto il punteggio attribuito è il seguente:

<i>Progetto tecnico degli interventi</i>	<i>punti</i>
Rekeep SpA	<b>35</b>



Dalle risultanze della media aritmetica dei coefficienti attribuiti la valutazione relativa all'offerta tecnica è la seguente:

OPERATORE ECONOMICO	PUNTEGGIO TOTALE
Rekeep SpA	34,37

#### L'AUTORITA' DI GARA

Ricorda alla stazione appaltante la verifica dell'applicazione dell'addendum previsto nel disciplinare di gara relativo alle caldaie da installare presso l'edificio Monumentale che dovranno essere due generatori di potenza pari a 575 Kw (620 in condensazione) e non due di potenza pari a 500 Kw come previsto inizialmente nel progetto dell'ente proponente.

Alle ore 11,30 dichiara chiusa la seduta riservata e comunica che i lavori – in considerazione dei vincoli imposti dai Decreti governativi nel tentativo di contenere il contagio da COVID 19 – proseguiranno nella stessa giornata alle ore 11,50 in seduta pubblica per procedere alla valutazione delle offerte tecniche e ai conseguenti adempimenti.

La documentazione di gara viene custodita in una cassaforte sottratta al pubblico accesso, ubicata presso gli uffici della Società San Servolo srl.

Il sig. Fulvio Landillo Direttore Generale di San Servolo srl viene designato custode della documentazione.

La seduta termina alle ore 10,50.

IL PRESIDENTE (dott. Luigi Armiato)

IL COMPONENTE (dott. Igor Folca-Nash)

IL COMPONENTE (sig.ra Michela Guggia)

LA SEGRETARIA VERBALIZZANTE (sig.ra Ilaria Baù)

Il presente atto, ai sensi dell'articolo 29, comma 1 del D.Lgs. 50/2016 e s.m., viene pubblicato in data 09/04/2020 sul profilo della Società.