



Città metropolitana  
di Venezia

**C.F. 80008840276**

**STAZIONE UNICA APPALTANTE (S.U.A.)**

**pec: [contratti.cittametropolitana.ve@pecveneto.it](mailto:contratti.cittametropolitana.ve@pecveneto.it)**

**Via Forte Marghera n. 191 - 30173 Venezia – Mestre**

**S.U.A. per conto dell'IPAB Residenza per Anziani Giuseppe Francescon**

**PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE, MEDIANTE PARTENARIATO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL’ART. 183 E SEGUENTI DEL D.LGS. 50/20216 E S.M.I., DEI SERVIZI ENERGETICI E TECNOLOGICI DEGLI EDIFICI DELL’IPAB RESIDENZA PER ANZIANI GIUSEPPE FRANCESCON. CIG 9172019D82**

#### **VERBALE N. 4 DEL 20/06/2022**

L’anno duemilaventidue il giorno venti del mese di Giugno (20/06/2022) alle ore 11,15 si è riunita in seduta riservata tramite collegamento da remoto via teams la Commissione giudicatrice nominata con determina dirigenziale n. 1553 del 07/06/2022.

#### **IL PRESIDENTE**

- richiama i precedenti verbali di gara;
- ricorda che la presente seduta è dedicata alla prosecuzione dei lavori di valutazione dell’offerta tecnica presentata dall’unico operatore economico partecipante ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI.

Ciò premesso,

#### **LA COMMISSIONE**

continua l’esame dei documenti facenti parte dell’offerta tecnica del concorrente, in relazione ai criteri indicati nella “*Tabella dei criteri di valutazione dell’offerta tecnica*” contenuta nel paragrafo 18.1 del disciplinare di gara.

Esaurita la valutazione, la Commissione dà atto che il quadro riepilogativo dei giudizi e dei conseguenti punteggi assegnati, attribuiti secondo il metodo indicato nel disciplinare, è il seguente:

CRITERIO	SUB-CRITERIO	PUNTEGGIO MAX	VALUTAZIONE			PUNTEGGIO	PUNTEGGIO RIPARAMETRATO
			COMMISSARIO1	COMMISSARIO2	COMMISSARIO 3		
1 - Piano esecuzione dei lavori	sub. 1- Progetto - Validità tecnica degli interventi proposti per gli edifici e gli impianti	10	0,6	0,8	0,6	6,6667	10
	sub.2 Materiali - Qualità dei materiali proposti	6	0,8	0,8	0,8	4,8000	6
	sub.3 - Cronoprogramma degli interventi	4	0,6	0,8	0,6	2,6667	4
	<b>TOTALE</b>	<b>20</b>				<b>14,1334</b>	<b>20</b>
2 - Piano gestionale del servizio	sub.1 - Pianificazione ed esecuzione del servizio	25	0,8	0,8	0,6	18,3333	25
	sub.2 - Modello organizzativo	15	0,8	0,6	0,8	11	15
	<b>TOTALE</b>	<b>40</b>				<b>29,3333</b>	<b>40</b>
3 - Migliorie al progetto a base di gara	sub.1 - Installazione impianti per l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili	5	0,4	0,4	0,4	2	5
	sub.2 - Efficientamento dell'involucro edilizio con interventi di coibentazione e sostituzione dei serramenti del Padiglione al Parco	2,5	0	0	0	0	0
	sub.3 - Efficientamento dell'involucro edilizio con interventi di coibentazione e sostituzione dei serramenti del Padiglione Santo Stefano	2,5	0	0	0	0	0
	<b>TOTALE</b>	<b>10</b>				<b>2</b>	<b>5</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO OFFERTA TECNICA</b>	<b>70</b>				<b>45,4667</b>	<b>65</b>	

Sulla base della valutazione effettuata,, la Commissione rileva che relativamente ai sub-criteri di valutazione sub-2 e sub-3 del criterio 3 “*Migliorie al progetto a base di gara*”, l’offerta del concorrente non contiene migliorie rispetto a quelle del progetto posto a base di gara: pertanto, il punteggio assegnato ad entrambi i sub-criteri in questione è pari a zero, come si evince dal prospetto sopra riportato.

#### IL PRESIDENTE

- alle ore 12,40 dichiara conclusa la presente seduta riservata e dispone che la comunicazione del punteggio conseguito dall’offerta tecnica del concorrente ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI e l’apertura in

seduta pubblica telematica della busta telematica contenente l'offerta economica abbia luogo immediatamente dopo la presente sessione.

IL PRESIDENTE (Matteo Todesco) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Daniele Dal Ben) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Riccardo Piccolo) *firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE (Silvia Sossella) *firmato digitalmente*

## VERBALE N. 5 DEL 20/06/2022

A seguire, la Commissione giudicatrice nominata con determina dirigenziale n. 1553 del 07/06/2022, riunita tramite collegamento da remoto via teams, alle ore 12,41 apre la seduta pubblica telematica.

### IL PRESIDENTE

- richiama i precedenti verbali di gara;
- ricorda che i lavori dell'attuale seduta sono dedicati alla comunicazione del punteggio conseguito dall'offerta tecnica presentata dal concorrente ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI in esito alla relativa valutazione effettuata dalla Commissione e all'apertura della busta telematica contenente l'offerta economica;
- procede a rendere visibile nell'apposita sezione della piattaforma il risultato dell'offerta tecnica del partecipante, pari a 65 punti su 70, come risulta dal precedente verbale di gara n. 4 del 20/06/2022.

Successivamente, viene chiusa la valutazione tecnica e immediatamente dopo aperta la valutazione economica con l'apertura della busta telematica contenente la relativa offerta.

Il Presidente ricorda che l'offerta economica dovrà contenere quanto prescritto al paragrafo 17 del disciplinare di gara e verrà valutata secondo il metodo indicato al paragrafo 18.4; alla stessa potrà essere attribuito il punteggio massimo di 30 punti così ripartito:

N.	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO
2.1	Ribasso percentuale sul canone annuo posto a base di gara pari a euro 303.000,00 (al netto degli oneri per la sicurezza e dell'IVA), per lo svolgimento del servizio posto a base di gara	20
2.2	Unica percentuale di ribasso sul prezzario Prezzi Informativi dell'Edilizia edito dalla Tipografia del genio Civile (DEI), aggiornato all'edizione in vigore, relativi all'esecuzione degli interventi previsti e non dai documenti a base di gara	6
2.3	Percentuale di condivisione dei maggiori risparmi ottenuti (minimo 20%, massimo 45%)	4
	<b>TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>30</b>

### LA COMMISSIONE

- dà atto che la busta telematica economica contiene la documentazione richiesta dal disciplinare e che l'offerta risulta così declinata:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>OFFERTA</b>	<b>PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA</b>
RIBASSO PERCENTUALE OFFERTO SUL CANONE ANNUO POSTO A BASE DI GARA PARI A EURO 444.000,00	0,10%	16
RIBASSO PERCENTUALE UNICO OFFERTO SUL PREZZIARIO "PREZZI INFORMATIVI DELL'EDILIZIA	1,90%	6
RIALZO PERCENTUALE OFFERTO DI CONDIVISIONE DEI MAGGIORI RISPARMI OTTENUTI (MINIMO 20%, MASSIMO 45%)	30,00%	4
<b>TOTALE</b>		<b>26</b>

- procede al calcolo del punteggio complessivo del concorrente, sommando il punteggio conseguito dall'offerta tecnica a quello dell'offerta economica; l'esito è seguente:

<b>N.</b>	<b>OPERATORE ECONOMICO</b>	<b>PUNTEGGIO TOTALE OFFERTA TECNICA</b>	<b>PUNTEGGIO TOTALE OFFERTA ECONOMICA</b>	<b>PUNTEGGIO TOTALE</b>
1	ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI	65	26	91

### **IL PRESIDENTE**

alle ore 12,48 dichiara conclusa la seduta pubblica e comunica che, a seguire, la Commissione si riunirà in seduta riservata per la verifica della congruità e coerenza del Piano Economico Finanziario dell'operatore economico concorrente.

IL PRESIDENTE (Matteo Todesco) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Daniele Dal Ben) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Riccardo Piccolo) *firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE (Silvia Sossella) *firmato digitalmente*

## VERBALE N. 6 DEL 20/06/2022

A seguire, la Commissione, prosegue in seduta riservata i lavori relativi alla valutazione economica.

### IL PRESIDENTE

- richiama i precedenti verbali di gara;
- ricorda che i lavori della commissione sono dedicati alla verifica di congruità e di coerenza del piano economico-finanziario presentato dall'unico operatore economico partecipante ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI; tale verifica, come prescritto al paragrafo 19 del disciplinare di gara, viene effettuata in seduta riservata congiuntamente al RUP dell'IPAB Francescon, incarico che nella procedura di cui trattasi è rivestito dal Commissario dott. Daniele Dal Ben.

### LA COMMISSIONE

esamina il piano economico-finanziario presentato dal concorrente insieme alla relazione di accompagnamento di asseverazione rilasciata da MG AUDIT S.r.l. con sede legale a Milano.

Nello specifico vengono esaminati i seguenti aspetti:

- le modalità di realizzazione e gestione del Progetto, compreso il relativo costo di realizzazione;
- le principali dinamiche economico-finanziarie ripartite in ricavi e costi e poste patrimoniali;
- il valore stimato del contratto;
- la bancabilità del progetto, la sua sostenibilità con i relativi indicatori e l'analisi di sensibilità.

Particolare attenzione viene rivolta all'analisi dei dati contenuti nell'elaborato che riguardano l'andamento della gestione, i risultati economici e la capacità del concessionario, con l'obiettivo di accertarne la coerenza e sostenibilità rispetto all'importo del canone offerto dal proponente, a fronte delle obbligazioni da assumere nei confronti dell'IPAB Francescon.

L'investimento previsto per gli interventi di efficientamento energetico è pari a euro 598.405,75 Iva esclusa, comprensivo delle spese di progettazione, direzione lavori, collaudo e coordinamento della sicurezza sia in fase di progettazione che in fase di esecuzione, ivi comprese le spese progettuali ex art. 183 D.lgs. 50/2016.

Il rientro dell'investimento avverrà per parte mediante il canone annuo e per parte con i risparmi di energia primaria che si otterranno dopo la realizzazione degli interventi di efficientamento.

Infine vengono esaminati i principali indicatori finanziari che riportano i seguenti valori, da ritenersi in linea con quelli di altri interventi di finanza di progetto nello specifico settore di riferimento:

TIR di progetto	4,93%
TIR dell'equity	5,43%
VAN	euro 25.308,00
PAYBACK PERIOD	11,2 anni

La valutazione del Piano Economico Finanziario è stata effettuata tenendo conto oltre che del progetto di fattibilità posto a base di gara e degli ulteriori documenti costituenti l'offerta economica, anche della proposta

tecnica del concorrente, con l'obiettivo di accertare e approfondire alcuni dati economici e finanziari relativi alle prestazioni che dovranno essere eseguite a cura del concessionario.

Sulla base di quanto sopra e delle valutazioni compiute, la Commissione dichiara il Piano economico finanziario prodotto dal concorrente ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI congruo e coerente rispetto alle prescrizioni poste a base di gara ed alle condizioni contenute nell'offerta tecnica.

Il Presidente dichiara conclusa la seduta riservata alle ore 13,15.

Seguirà la seduta pubblica nella quale sarà data la comunicazione dell'esito della valutazione del PEF.

IL PRESIDENTE (Matteo Todesco) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Daniele Dal Ben) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Riccardo Piccolo) *firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE (Silvia Sossella) *firmato digitalmente*

## **VERBALE N. 7 DEL 20/06/2022**

A seguire, alle ore 13,16 la Commissione, prosegue in seduta pubblica telematica i lavori relativi alla valutazione economica.

### **IL PRESIDENTE**

- richiama i precedenti verbali di gara;
- in esito al positivo riscontro espresso dalla Commissione giudicatrice circa la congruità e coerenza del piano economico finanziario presentato dall'operatore economico ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI, procede con l'approvazione della documentazione relativa all'offerta economica in piattaforma rendendo visibile il relativo punteggio conseguito e la graduatoria di gara.

Ciò premesso,

### **LA COMMISSIONE**

propone di aggiudicare, per conto dell'IPAB Residenza per Anziani Giuseppe Francescon di Portogruaro, la concessione, tramite finanza di progetto di cui all'art. 183 del D.lgs. 50/2016, dei servizi energetici e tecnologici degli edifici dell'IPAB Residenza per Anziani Giuseppe Francescon per la durata di n. 15 anni, CIG: 9172019D82, all'operatore economico ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI c.f. 03604650287 p.iva 03819031208, sede legale Via del Cotonificio 60 - 33100 Udine che ha ottenuto il punteggio totale di 91/100 a fronte del ribasso percentuale offerto del 0,10% sul canone annuo posto a base di gara, ribasso percentuale unico offerto del 1,90% sul prezzario indicato nel disciplinare di gara e del rialzo percentuale offerto del 30% di condivisione dei maggiori risparmi ottenuti.

Inoltre la Commissione, considerato che alla presente procedura è stato applicato l'istituto dell'inversione procedimentale di cui all'art. 133, comma 8, del D.lgs. 50/2016, come previsto nel disciplinare, dispone che il presente verbale contenente la proposta di aggiudicazione venga comunicato al Seggio di gara, affinché proceda all'apertura della busta telematica amministrativa dell'operatore economico ACEGASAPSAMGA SERVIZI ENERGETICI e alla verifica del relativo contenuto e ai successivi adempimenti.

Il Presidente dichiara conclusa la seduta pubblica alle ore 13,18.

IL PRESIDENTE (Matteo Todesco) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Daniele Dal Ben) *firmato digitalmente*

IL COMMISSARIO (Riccardo Piccolo) *firmato digitalmente*

IL SEGRETARIO VERBALIZZANTE (Silvia Sossella) *firmato digitalmente*