



Città di Isernia

Medaglia d'Oro

SETTORE III AREA TECNICA

2° Servizio – SUA; Programmazione e Gestione OO.PP.; PNRR; Ambiente e Verde pubblico; Ecologia, Canile Municipale, Colonie feline; Toponomastica; Sicurezza nei luoghi di lavoro

Oggetto: Procedura telematica negoziata, preceduta dalla pubblicazione di una manifestazione d'interesse, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, con criterio di aggiudicazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata sulla base del **miglior rapporto qualità/prezzo** ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di **“Rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico dell'edificio comunale ubicato in località Acqua Solfurea identificato al NCEU al F. 26 P.IIa 785 da adibire a Centro Diurno per malati di Alzheimer”** - CUP: J54E24000050001 - CIG B507066426.

VERBALE DI GARA N. 2 del 27 marzo 2025

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1 del Decreto Legislativo n. 36 del 2023

Verifica Offerta tecnica - SEDUTA RISERVATA

Oggetto	Rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico dell'edificio comunale ubicato in località Acqua Solfurea identificato al NCEU al F. 26 P.IIa 785 da adibire a Centro Diurno per malati di Alzheimer
CIG	B507066426
CUP	J54E24000050001
Importo di gara	€ 366.796,83
Scelta del contraente	Procedura Negoziata con almeno 5 inviti
Modalità	TELEMATICA

PREMESSO E RICORDATO CHE:

- con decisione a contrarre n. 3177 del 27.12.2024, si è proceduto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c del D.Lgs. n. 36/2023 ad indire una gara, mediante procedura negoziata, per l'affidamento dei lavori relativi alla *Rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico dell'edificio comunale ubicato in località Acqua Solfurea identificato al NCEU al F. 26 P.IIa 785 da adibire a Centro Diurno per malati di Alzheimer*
- che è stato dato avvio ad un'indagine esplorativa per sondare il mercato al fine di individuare la presenza di operatori economici, in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, interessati alla partecipazione della procedura negoziata, di cui all'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs.n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di *“Rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico dell'edificio comunale ubicato in località Acqua Solfurea identificato al NCEU al F. 26 P.IIa 785 da adibire a Centro Diurno per malati di Alzheimer”*;
- che l'avviso di indagine di mercato è stato pubblicato a partire dal giorno 30.12.2024 al giorno 17.01.2025 all'Albo Pretorio, sul profilo del committente - Amministrazione trasparente, sulla piattaforma di e-procurement Traspare e sulla Piattaforma di Pubblicità a Valore Legale (PVL) dell'Anac in data 31.12.2024;
- che la data di scadenza per la presentazione da parte degli operatori economici delle candidature per la successiva partecipazione alla procedura negoziata specificata in oggetto è stata fissata per le ore 10:00 del giorno 17.01.2025 e che, entro tale termine, sono pervenute a mezzo PEC n. 25 (venticinque) manifestazioni di interesse;
- che con verbale n. 2 del 06.02.2025, qui interamente richiamato, sono stati selezionati n. 23 (ventitré) operatori economici da invitare alla procedura negoziata specificata in oggetto;

- che lettere di invito a presentare offerta sono state trasmesse da Comune di Isernia con protocolli nn. 1753 del 06.03.2025, 1754 del 06.03.2025, 1755 del 06.03.2025, 1756 del 06.03.2025, 1757 del 06.03.2025, 1758 del 06.03.2025, 1759 del 06.03.2025, 1760 del 06.03.2025, 1761 del 06.03.2025, 1762 del 06.03.2025, 1763 del 06.03.2025, 1764 del 06.03.2025, 1765 del 06.03.2025, 1766 del 06.03.2025, 1767 del 06.03.2025, 1768 del 06.03.2025, 1769 del 06.03.2025, 1770 del 06.03.2025, 1771 del 06.03.2025, 1772 del 06.03.2025, 1773 del 06.03.2025, 1774 del 06.03.2025, 1775 del 06.03.2025 contemporaneamente agli operatori economici, mediante posta elettronica certificata istituzionale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa prevista in materia dal CAD - Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82;
- che con lettera d'invito è stato indicato per la firma e la marcatura delle buste contenenti l'offerta il termine alle ore 10:00 del giorno 20.03.2025, e per la presentazione delle buste contenenti la documentazione amministrativa e quella tecnica l'arco temporale dalle ore 10:30 del giorno 20.03.2025 alle ore 10:30 del giorno 21.03.2025;
- che entro il termine stabilito risultano pervenute n. 5 buste amministrative:

N.	Partecipante	Indirizzo	Data e ora di arrivo	Protocollo
1	ABITER SRL	Via Luca Giordano n.9, Venafro (IS), 86079	20/03/2025 12:07	n.2039 del 20/03/2025
2	ROEN COSTRUZIONI SRL	via rita levi montalcini snc, Castelpetroso (IS), 86090	20/03/2025 16:27	n.2049 del 20/03/2025
3	TEKNOUNO SRL	Viale Ippocrate, 67, Pesche (IS), 86090	20/03/2025 10:38	n.2030 del 20/03/2025
4	TECNO SUD IMPIANTI SRL	VIA RIVAROLO 143, Cesena (FC), 47522	20/03/2025 10:38	n.2029 del 20/03/2025
5	ENERGY GREEN SRL		20/03/2025 10:51	n.2031 del 20/03/2025

- che con determinazione dirigenziale n. 801 del 21.03.2025 si è proceduto a costituire la Commissione giudicatrice per l'affidamento dei lavori di "Rifunzionalizzazione ed efficientamento energetico dell'edificio comunale ubicato in località Acqua Solfurea identificato al NCEU al F. 26 P.la 785 da adibire a Centro Diurno per malati di Alzheimer", da affidare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;
- che con verbale n. 1 del 27.03.2025, qui interamente richiamato, la Commissione di gara – in seduta pubblica - ha proceduto alla disamina della documentazione amministrativa contenuta nella busta "A" al fine di verificare il possesso da parte dei concorrenti dei requisiti di ordine soggettivo ed all'apertura della busta "B" contenente la documentazione tecnica ed alla verifica della correttezza formale della documentazione in essa contenuta, verificando la seguente situazione:

N.	Concorrente	Offerta
1	TECNO SUD IMPIANTI SRL - P.IVA:04690790409	AMMESSA
2	TEKNOUNO SRL - P.IVA:00911980944	AMMESSA
3	ENERGY GREEN SRL - P.IVA:02761240601	AMMESSA
4	ABITER SRL - P.IVA:00876670944	AMMESSA
5	ROEN COSTRUZIONI SRL - P.IVA:00991690942	Esclusa Motivazione: nella busta tecnica è presente n. 1 file denominato "0525_ROEN_COMP_ESTIMATIVO.pdf.p7m", che contiene elementi riconducibili all'offerta economica del concorrente (computo metrico estimativo). Ne consegue la mancata separazione dell'offerta economica dall'offerta tecnica, che determina l'esclusione dalla gara, ai sensi di quanto stabilito a pagina 23 del Disciplinare di gara.

CHE conclusa la seduta pubblica si è proceduto a comunicare, ai sensi dell'art. 90 del D.Lgs 36/2023, con nota Prot. URBI 2131 e 2132 del 27.03.2025, l'ammissione al prosieguo della gara a tutti i concorrenti ammessi;

QUANTO SOPRA, PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno **duemila-venticinque**, il giorno **ventisette** del mese di **marzo** alle ore **10:20**, si è riunita la Commissione di gara nella sede dell'Area Tecnica sita in Piazza Michelangelo, preposta all'esperimento dell'appalto in oggetto così costituita:

- Arch. Paolo Di Guglielmo Presidente di commissione;
- Ing. Adelina Matteo Commissario di gara;
- Ing. Cristiana Ciarlante Commissario di gara;
- Geom. Lucia Carosella Segretario verbalizzante;

CHE il Presidente di Commissione ha proceduto alla lettura del Disciplinare di Gara e, nello specifico, di quanto riportato al punto 6.b "Criteri di valutazione dell'offerta tecnica", in base al quale si dà atto che il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi:

N.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	TIPO DI CRITERIO
A	"QUALITÀ DELL'OPERA – PREGIO TECNICO E FUNZIONALE ED INNOVAZIONE TECNOLOGICA"	40	D
B	"QUALITÀ DELL'OPERA – PREGIO FRUIZIONALE ED ESTETICO"	20	D
C	"ABILITA' E PROFESSIONALITA' DEL CONCORRENTE"	10	D
D	"GESTIONE DEL CANTIERE, LOGISTICA, SICUREZZA E RIDUZIONE DELL'IMPATTO AMBIENTALE DEL CANTIERE"	15	D
TOTALE		85	

La Commissione ha preso quindi atto che l'aggiudicazione dovrà avvenire in base al criterio dell'offerta "economicamente più vantaggiosa", individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs 36/2023.

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente attraverso la media dei coefficienti, variabili da zero ad uno, assegnati discrezionalmente da parte di ciascun commissario.

I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa saranno determinati:

- a) mediante l'attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel presente disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	CRITERI METODOLOGICI
INSUFFICIENTE	0,00	Trattazione insufficiente e/o descrizioni completamente assenti e/o del tutto lacunose, che denotano la completa non rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano non quantificabili e non apprezzabili, non vengono trattati in alcun modo e/o, ove parzialmente esposti, non trovano alcuna dimostrazione analitica o, comunque, sono privi di ogni significatività.

QUASI SUFFICIENTE	0,10	Trattazione quasi sufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsissima rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano affatto chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono sufficientemente significativi.
SUFFICIENTE	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PIÙ CHE SUFFICIENTE	0,30	Trattazione più che sufficiente e/o descrizioni con alcune lacune, che denotano poca rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano particolarmente chiari, e/o trovano una parziale dimostrazione analitica ma restano comunque poco significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente e/o parzialmente adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma restano comunque relativamente significativi.
ADEGUATO	0,50	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in parte analitici e, comunque, abbastanza significativi.
PIÙ CHE ADEGUATO	0,60	Trattazione completa e sufficientemente esauriente e sufficientemente completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una più che discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, in massima parte analitici e, comunque, significativi.
QUASI BUONO	0,70	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte, ma con la presenza di alcuni aspetti non pienamente trattati e/o chiariti. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante, seppur chiari, analitici e significativi, per via della non completa trattazione ed argomentazione degli aspetti costituenti la tematica, lasciano alcuni dubbi e/o incertezze sulla reale piena bontà della proposta formulata.
BUONO	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
PIÙ CHE BUONO	0,90	Trattazione completa dei temi richiesti, con più che buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano ben chiari, analitici e molto significativi.
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

b) determinando la media dei coefficienti espressi da tutti i commissari su ciascun criterio o subcriterio.

La valutazione delle offerte dei concorrenti deriverà dalla sommatoria dei criteri di valutazione anzidetti.

La Commissione giudicatrice, quindi, dopo un'approfondita, puntuale e dettagliata analisi dei contenuti della documentazione tecnica prodotta dai soggetti partecipanti alla gara, ha espresso singolarmente e autonomamente le proprie ponderate valutazioni e preferenze per ciascun criterio indicato nel Disciplinare di Gara, il cui esito è il seguente:

Concorrente		Commissario n. 1	Commissario n. 2	Commissario n. 3				
TECNO SUD IMPIANTI SRL	Max.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Media	Fatt. di conv.	Media defin.	Punteggi
Criterio A	40	0,500	0,600	0,600	0,567	1,000	0,567	22,667
Criterio B	20	0,500	0,500	0,500	0,500	1,000	0,500	10,000
Criterio C	10	0,200	0,300	0,200	0,233	1,071	0,250	2,500
Criterio D	15	0,500	0,400	0,400	0,433	1,000	0,433	6,500
							Totale Punteggio Tecnico	41,667

Concorrente		Commissario n. 1	Commissario n. 2	Commissario n. 3				
TEKNOUNO SRL	Max.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Media	Fatt. di conv.	Media defin.	Punteggi
Criterio A	40	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	40,000
Criterio B	20	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	20,000
Criterio C	10	0,900	0,800	0,800	0,833	1,071	0,893	8,929
Criterio D	15	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	15,000
							Totale Punteggio Tecnico	83,929

Concorrente		Commissario n. 1	Commissario n. 2	Commissario n. 3				
ENERGY GREEN SRL	Max.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Media	Fatt. di conv.	Media defin.	Punteggi
Criterio A	40	0,400	0,400	0,400	0,400	1,000	0,400	16,000
Criterio B	20	0,500	0,400	0,400	0,433	1,000	0,433	8,667
Criterio C	10	0,400	0,400	0,300	0,367	1,071	0,393	3,929
Criterio D	15	0,500	0,500	0,400	0,467	1,000	0,467	7,000
							Totale Punteggio Tecnico	35,595

Concorrente		Commissario n. 1	Commissario n. 2	Commissario n. 3				
ABITER SRL	Max.	Coeff.	Coeff.	Coeff.	Media	Fatt. di conv.	Media defin.	Punteggi
Criterio A	40	1,000	0,900	0,900	0,933	1,000	0,933	37,333
Criterio B	20	0,900	0,800	0,900	0,867	1,000	0,867	17,333
Criterio C	10	1,000	0,900	0,900	0,933	1,071	1,000	10,000
Criterio D	15	0,900	0,900	0,900	0,900	1,000	0,900	13,500
							Totale Punteggio Tecnico	78,167

RIEPILOGO PUNTEGGI - TECNICA

			Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Totale
1	TECNO SUD IMPIANTI SRL	A=	22,667	10,000	2,500	6,500	41,667
2	TEKNOUNO SRL	B=	40,000	20,000	8,929	15,000	83,929
3	ENERGY GREEN SRL	C=	16,000	8,667	3,929	7,000	35,595
4	ABITER SRL	D=	37,333	17,333	10,000	13,500	78,167

Concluse le operazioni sopra riportate alle ore **12:53** acquisita la disponibilità da parte degli altri componenti, il Presidente comunica loro che avviserà i concorrenti, come previsto negli atti di gara, della data della seduta pubblica per la valutazione delle offerte economiche che viene fissata al giorno **1^ aprile 2025** alle ore **8:30**.

Del che è verbale, fatto, letto e sottoscritto.

Il Presidente

Arch. Paolo Di Guglielmo

Il Commissario

Ing. Adelina Matteo

Il Commissario

Ing. Cristiana Ciarlante

Il Segretario verbalizzante

Geom. Lucia Carosella