

Verbale n. 423 di Repertorio del 12/02/2026



A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

Procedura aperta per l'affidamento di servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà Arte Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. Del D.Lgs. 36/2023 con diritto di prelazione del proponente – Lotto A2.1 - Misura PNRR M.7 - Conto Termico 3.0.

CIG B9CA94A01F - CUP assegnato dal GSE dopo l'aggiudicazione.

Importo complessivo a base di gara € 19.591.671,07 IVA esclusa di cui € 1.823.543,58 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed € 4.720.628,38 per i costi relativi alla manodopera.

VERBALE DI PROCEDURA APERTA

L'anno **2026**, il mese di **Gennaio**, il giorno **22** (ventidue), alle ore 16.30, presso la Sede dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, sita in Via Bernardo Castello civ. 3, in seduta pubblica

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the officials present at the public session.

PREMESSO

- che in data 21/01/2026 si è svolta una seconda seduta pubblica a seguito della quale si è redatto Verbale di cui all'Allegato n. 2;
- che in data 22/01/2026, l'impresa partecipante ha correttamente integrato, attraverso la Piattaforma Sintel, la polizza provvisoria trasmessa in fase di offerta, fornendo l'adeguata appendice riportante l'importo assicurato corretto;
- che in data 15/01/2026 la Commissione giudicatrice nominata con Decreto n. 5 del 12/01/2026 si è riunita in seduta riservata per la valutazione dell'offerta tecnica ed ha redatto il Verbale in allegato B;
- che a seguito del riscontro al nuovo soccorso istruttorio è stata convocata, per le ore 16:30 del giorno 22/01/2026, la terza seduta pubblica per dare conto della valutazione di cui sopra, dell'esito del soccorso istruttorio e per procedere all'apertura dell'offerta economica.

Io sottoscritta Avv. Alessandra Mangini, autorizzata alla redazione del presente atto, in qualità Ufficiale Rogante nominata con Decreto dell'Amministratore Unico n. 515 del 23/12/2025, alla presenza del Responsabile della Fase di Affidamento della Procedura, nonché Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti, l'Ing. Giordano Bertelà, e del Dott. Matteo Sudermania, in qualità di funzionario dell'Ufficio Appalti e Contratti, dò atto di quanto segue:

Non sono presenti alla seduta pubblica testimoni in rappresentanza

The block contains three handwritten signatures. One is in black ink, located at the top right. Below it are two signatures in blue ink, one to the left and one to the right of the black signature.

delle imprese partecipanti.

Si procede all'esame relativo all'esito del secondo soccorso istruttorio per mostrare ai presenti la corretta integrazione, mediante apposita appendice, della polizza provvisoria da parte del soggetto partecipante. Il Responsabile della Fase di affidamento della Procedura, Ing. Giordano Bertelà, dà lettura ai presenti del punteggio totale di punti 51,75 attribuito dalla Commissione Giudicatrice all' "Offerta tecnica" presentata dall'impresa Alpha General Contractor Srl, secondo quanto risulta dal Verbale di Commissione riservata (Allegato B), concludendo che è stata ritenuta "buona" e che tale valutazione è idonea per l'ammissione alla successiva fase di gara.

Dall'apertura della busta economica risulta presentato il "Modello offerta economica" che si allega alla lettera "C", dalla quale risultano i seguenti ribassi: lo 0,00% sugli interventi di manutenzione straordinaria extra canone e lo 0,00% rispetto al canone posto a base di gara.

Considerati i ribassi presentati nella busta economica, applicando il metodo di attribuzione del punteggio previsto al punto 18.3 del Disciplinare di Gara, la Commissione attribuisce 0 punti complessivi all'offerta economica.

Nella busta economica sono presenti anche il Piano Economico Finanziario asseverato, il Computo Metrico Estimativo, il Quadro Economico e il Cronoprogramma degli interventi, documenti che risultano conformi a quelli posti a base di gara.

La proposta di aggiudicazione della procedura avviene pertanto nei

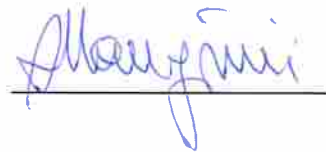


confronti del soggetto proponente l'impresa Alpha General Contractor Srl con il punteggio complessivo di 51,75 punti, salvo la verifica del possesso dei requisiti generali e di quelli dichiarati in fase di offerta, a seguito della quale si procederà all'aggiudicazione definitiva, e relativa approvazione del presente Verbale di gara, con Decreto dell'Amministratore Unico.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'UFFICIALE ROGANTE

Avv. Alessandra Mangini

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Mangini', written over a horizontal line.

IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Ing. Giordano Bertelà

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Giordano Bertelà', written over a horizontal line.

IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO APPALTI

Dott. Matteo Sudermania

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Matteo Sudermania', written over a horizontal line.

Allegato 2 Verbale n. 423 di Repertorio



A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

Procedura aperta per l'affidamento di servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà Arte Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. Del D.Lgs. 36/2023 con diritto di prelazione del proponente – Lotto A2.1 - Misura PNRR M.7 - Conto Termico 3.0.

CIG B9CA94A01F - CUP assegnato dal GSE dopo l'aggiudicazione.

Importo complessivo a base di gara € 19.591.671,07 IVA esclusa di cui € 1.823.543,58 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed € 4.720.628,38 per i costi relativi alla manodopera.

VERBALE DI PROCEDURA APERTA – 2^ SEDUTA PUBBLICA

L'anno **2026**, il mese di **Gennaio**, il giorno **21** (ventuno), alle ore 11.00, presso la Sede dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, sita in Via Bernardo Castello civ. 3, in seduta pubblica

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the officials present at the public session.

PREMESSO

- che in data 12/01/2026 si è svolta una prima seduta pubblica a seguito della quale si è redatto Verbale di cui all'Allegato n. 1;
- che in data 16/01/2026, l'impresa partecipante ha correttamente integrato, attraverso la Piattaforma Sintel, la documentazione amministrativa mancante attraverso soccorso istruttorio;
- che in data 15/01/2026 la Commissione giudicatrice nominata con Decreto n. 5 del 12/01/2026 si è riunita in seduta riservata per la valutazione dell'offerta tecnica ed ha redatto il Verbale in allegato B;
- che con comunicazione mediante Piattaforma Sintel in data 20/01/2026 è stata convocata, per le ore 11:00 del giorno 21/01/2026, la seconda seduta pubblica per dare conto della valutazione di cui sopra, dell'esito del soccorso istruttorio e per procedere all'apertura dell'offerta economica.

Io sottoscritta Avv. Alessandra Mangini, autorizzata alla redazione del presente atto, in qualità Ufficiale Rogante nominata con Decreto dell'Amministratore Unico n. 515 del 23/12/2025, alla presenza del Responsabile della Fase di Affidamento della Procedura, nonché Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti, l'Ing. Giordano Bertelà, e del Dott. Matteo Sudermania, in qualità di funzionario dell'Ufficio Appalti e Contratti, dò atto di quanto segue:

Non sono presenti alla seduta pubblica testimoni in rappresentanza delle imprese partecipanti.



Si procede all'esame relativo all'esito del soccorso istruttorio per mostrare ai presenti la corretta integrazione, da parte del soggetto partecipante, di tutte quelle parti della documentazione amministrativa che sono risultate carenti durante la prima seduta di gara.

Tutti i documenti trasmessi vengono giudicati idonei a sanare l'incongruità della documentazione amministrativa trasmessa nella rispettiva busta, ad eccezione dei giustificativi richiesti in merito alla riduzione applicata alla polizza provvisoria che non risultano supportati da quanto previsto all'art. 106 del D.Lgs. 36/2023, in materia di riduzioni delle garanzie per la partecipazione alla procedura di gara.

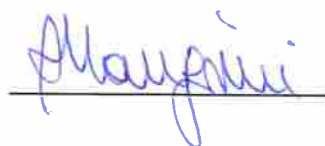
Si rende necessario attivare nuovamente il soccorso istruttorio per chiedere all'impresa Alpha General Contractor Srl un'appendice alla polizza provvisoria trasmessa, riportante l'importo assicurato corretto pari ad € 156.733,37, tenendo conto delle condizioni per la riduzione della stessa di cui l'impresa è in possesso.

Si rinvia a una successiva seduta di gara l'attribuzione del punteggio relativo all'offerta tecnica del soggetto proponente, e la successiva apertura dell'offerta economica, previa trasmissione dell'ulteriore documentazione richiesta attraverso il nuovo soccorso istruttorio.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'UFFICIALE ROGANTE

Avv. Alessandra Mangini



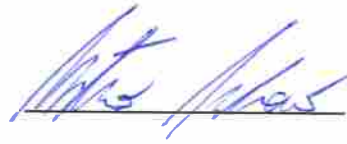
IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Ing. Giordano Bertelà



IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO APPALTI

Dott. Matteo Sudermania



"Allegato 1" al Verbale n. 423 di Repertorio

A.R.T.E.

**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**



Procedura aperta per l'affidamento di servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà Arte Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. Del D.Lgs. 36/2023 con diritto di prelazione del proponente – Lotto A2.1 - Misura PNRR M.7 - Conto Termico 3.0.

CIG B9CA94A01F - CUP assegnato dal GSE dopo l'aggiudicazione.
Importo complessivo a base di gara € 19.591.671,07 IVA esclusa di cui € 1.823.543,58 per oneri di sicurezza non soggetti a ribasso ed € 4.720.628,38 per i costi relativi alla manodopera.

VERBALE DI PROCEDURA APERTA – 1^A SEDUTA PUBBLICA

L'anno **2026**, il mese di **Gennaio**, il giorno **12** (dodici), alle ore 10:30, presso la Sede dell'Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia della Provincia di Genova, sita in Via Bernardo Castello civ. 3, in seduta pubblica

Three handwritten signatures in blue ink, likely representing the officials present at the public session.

PREMESSO

- che con decreto n. 515 del 23/12/2025, l'Amministratore Unico dell'Azienda ha autorizzato l'indizione della procedura di gara per l'affidamento di servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà Arte Genova, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. Del D.Lgs. 36/2023 con diritto di prelazione del proponente, Lotto A2.1 – Misura PNRR M.7 - Conto Termico 3.0.", da aggiudicare mediante Procedura Aperta ai sensi dell'art. 71 del D. Lgs. 36/2023, con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 108, commi 1 e 2 lettera e), del medesimo Decreto Legislativo.
- che con il medesimo decreto è stato approvato il progetto di fattibilità tecnico-economica ex art. 193 del D.Lgs. 36/2023;
- che il Bando di Gara è stato pubblicato sulla G.U.U.E e sulla Banca Dati Nazionale dei Contratti Pubblici in data 23/12/2025.
- che la procedura di gara è stata lanciata sulla Piattaforma Sintel in data 24/12/2025, inserendo come termine per la presentazione delle offerte il giorno 09/01/2026 alle ore 09:00
- che in data 09/01/2026, a causa di problemi tecnici riscontrati sulla piattaforma Sintel, segnalati con nota prot. n.393 del 09/01/2026 da parte del soggetto proponente, è stata prorogata la scadenza per la presentazione delle offerte alle ore 09:00 del giorno 12/01/2026, con

Three handwritten signatures in blue ink are located in the bottom right corner of the page. The top signature is a stylized 'M' or 'A'. Below it are two more signatures, one appearing to be 'P' and the other 'M'.

relativa apertura delle medesime alle ore 10:30 dello stesso giorno.

Io sottoscritta Avv. Alessandra Mangini, autorizzata alla redazione del presente atto, in qualità Ufficiale Rogante nominata con Decreto dell'Amministratore Unico n. 515 del 23/12/2025, alla presenza del Responsabile della Fase di Affidamento della Procedura, nonché Responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti, l'Ing. Giordano Bertelà, e del Dott. Matteo Sudermania, in qualità di funzionario dell'Ufficio Appalti e Contratti, dò atto di quanto segue:

Non sono presenti alla seduta pubblica testimoni in rappresentanza delle imprese partecipanti.

All'apertura della gara risulta presentata, nei termini e con le modalità prescritte dal Disciplinare di Gara, un'unica offerta da parte del soggetto proponente, vale a dire l'impresa Alpha General Contractor Srl.

Si prende atto dell'assenza del conflitto di interessi da parte dei componenti la commissione di gara, autocertificata mediante apposite dichiarazioni allegate.

Seguendo la procedura della gara telematica si procede alla verifica della correttezza di presentazione della documentazione da parte dell'impresa offerente.

Occorre che la busta relativa alla documentazione amministrativa sia sottoscritta con firma digitale e la stessa, verificata sul portale Sintel, risulta correttamente firmata.

Il secondo passaggio che si svolge in seduta pubblica è quello di



apertura della busta amministrativa con conseguente verifica formale della presenza di tutti i documenti richiesti dal Disciplinare di gara.

Nel corso della verifica della documentazione amministrativa risultano presenti alcune carenze che comporta l'ammissione con riserva dell'impresa partecipante, in quanto:

- nella "dichiarazione Titolare effettivo" non è riportata la Visura camerale come allegato; occorre verificare che non vi siano altri titolari effettivi e, se del caso, allegare la relativa documentazione.
- La "Dichiarazione Antimafia" risulta compilata solo dall'Amministratore unico e non dagli altri soggetti che ricoprano altre cariche all'interno dell'Operatore Economico, ai sensi dell'art. 94, c.3 del D.lgs 36/2023.
- La "Domanda di Partecipazione" risulta non compilata a pag. 2 da parte del Legale rappresentante, mentre a pag. 8 non sono stati riportati i soggetti titolari di cariche o qualifiche (tutti i soggetti indicati in fondo al documento (di cui all'art. 94,c.3 del D.lgs 36/2023)).
- Nella medesima domanda di partecipazione sono presenti le varie dichiarazioni relative al possesso dei requisiti di ESCo, ma mancano tutti i relativi certificati e le attestazioni richiesti al P.to 6.1.1 del Disciplinare di gara.
- Il modello "Misure Restrittive Russia, Bielorussia" utilizzato risulta non conforme rispetto a quello messo a disposizione sulla piattaforma Sintel; si richiede di riformulare la dichiarazione su





prototipo presente nei documenti di gara;

- All'interno della "Dichiarazione di Subappalto" è stato erroneamente richiesto il subappalto delle categorie di progettazione che non sono subappaltabili. Occorre riprodurre nuova dichiarazione inserendo le Categorie di lavori SOA OG1 e OG11 previste nel Disciplinare di Gara.
- Per quanto riguarda i Requisiti per la progettazione, dall'Attestazione SOA e dalla dichiarazione dei Requisiti per la progettazione risulta che l'impresa possiede la Cat. OG1 di classifica VIII con la relativa progettazione; non risulta da nessun documento il possesso dei requisiti di progettazione previsti ai punti 6.3.2. (Capacità economico – finanziaria) e 6.3.3 (Capacità tecnica e professionale (allegare tabella "Categoria e id opere" e relativi importi come da prospetto a pagina 27 del Disciplinare.
- Nel caso il Professionista Luca Caputo sia esterno all'impresa occorre allegare il DGUE dello stesso.
- In merito alla Polizza Fideiussoria provvisoria (2%) – di cui all'Art. 93 del D.lgs 50/2016: si chiede di specificare le riduzioni applicate e come si arriva a determinare l'importo di € 117.550,03.
- Per quanto riguarda invece la Garanzia di cui all'Art. 193, c.12, prestata tramite Bonifico bancario, si chiede di specificare le riduzioni applicate e come si arriva a determinare l'importo di € 144.158,82.

Facendo ricorso all'istituto del soccorso istruttorio di cui all'art. 101 del D. Lgs. 36/2023, si richiederà all'impresa Alpha General Contractor Srl di trasmettere la documentazione amministrativa con le parti che necessitano di integrazione.

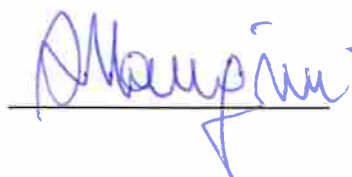
Si rimanda alle consuete sedute riservate della Commissione giudicatrice in fase di nomina, della quale sarà presidente l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, la valutazione dell'offerta tecnica presentata dall'impresa Alpha General Contractor Srl, unica partecipante alla Procedura, che si procede ad aprire e a scaricare dalla Piattaforma Sintel, applicando il principio dell'inversione procedimentale previsto dall'art. 20 del Disciplinare di Gara.

Viene pertanto confermata ai presenti l'ammissione con riserva dell'impresa offerente, e comunicato che sarà convocata, previo scioglimento della riserva conseguente il perfezionamento del soccorso istruttorio, attraverso la piattaforma Sintel, una nuova seduta pubblica per l'apertura dell'offerta economica, durante la quale si darà conto del punteggio attribuito all'offerta tecnica da parte della Commissione giudicatrice.

Letto, confermato e sottoscritto.

L'UFFICIALE ROGANTE

Avv. Alessandra Mangini



IL RESPONSABILE DELLA FASE DI AFFIDAMENTO

Ing. Giordano Bertelà



IL FUNZIONARIO DELL'UFFICIO APPALTI

Dott. Matteo Sudermania





**AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA**

PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI INTEGRATI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DI EDIFICI DI PROPRIETA' AZIENDALE, COMPRENSIVI DI PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED EDILIZIA NONCHE' MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI IVI INCLUSA LA CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DEGLI ARTT. 193 E SS. DEL D.LGS. 36/2023, CON DIRITTO DI PRELAZIONE DEL PROPONENTE - LOTTO A2.1

VERBALE COMMISSIONE GIUDICATRICE DEL 15/01/2026

Premesso che, con Decreto n. 5 del 12/01/2026, l'Amministratore Unico ha nominato la Commissione giudicatrice della gara per l'affidamento del contratto di Partenariato Pubblico-Privato relativo ai "Servizi integrati di efficientamento energetico di edifici di proprietà aziendale, comprensivi di progettazione, realizzazione, conduzione, gestione e manutenzione ordinaria e straordinaria, degli interventi di riqualificazione energetica ed edilizia nonché messa in sicurezza, adeguamento normativo degli impianti a servizi degli immobili, ivi inclusa la conduzione, gestione e manutenzione degli impianti esistenti mediante finanza di progetto ai sensi degli artt. 193 e ss. del d.lgs. 36/2023, con diritto di prelazione del proponente- LOTTO A2.1", in data odierna, alle ore 17.00, presso la sede dell'A.R.T.E., Via B. Castello 3, piano 1° Sala Consiglio, sono presenti e si riuniscono l'Ing. Giovanni Paolo Spanu, Dirigente della Struttura Affari Generali e Coordinamento Attività Tecnico Patrimoniali nonché RUP in qualità di Presidente, l'Arch. Marco Cuomo, Responsabile dell'Ufficio Programmazione e Valorizzazioni Immobiliari, l'Arch. Federica Chiora, funzionario della Struttura Tecnica, in qualità di membri della Commissione, e l'Avv. Valentina Cifarelli, funzionaria dell'Area Professionale Legale, in qualità di segretaria.

A seguito della gara per la scelta dell'affidatario del contratto di Partenariato Pubblico-Privato in oggetto, presentata dalla società Alpha General Contractor S.r.l., mediante

A.R.T.E. AZIENDA REGIONALE TERRITORIALE PER L'EDILIZIA
DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Via Bernardo Castello 3
16121 GENOVA
Tel. 010/53901 – Fax 010/5390317
pec protocollo@pec.arte.ge.it
e-mail info@arte.ge.it
sito web www.arte.ge.it

C. F. 00488430109
Ufficio del Registro delle Imprese
di Genova – R.E.A. 360473





procedura aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023 aggiudicata sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108, c. 1 e 2, lett. e) del D.lgs. 36/2023, è pervenuta ad A.R.T.E. Genova un'unica offerta, presentata dalla società Alpha General Contractor S.r.l., che adesso, nelle more delle verifiche aziendali, viene attentamente esaminata dai presenti, al fine di verificarne la coerenza con il Disciplinare di Gara.

Si è deciso infatti di ricorrere all'inversione procedimentale, facoltà riconosciuta dall'art 20 del Disciplinare stesso, procedendo cioè *"...prima alla valutazione dell'Offerta tecnica, poi alla valutazione dell'Offerta economica, poi alla verifica dell'anomalia e, in parallelo, alla verifica della documentazione amministrativa del concorrente primo in graduatoria"*.

Alla luce di quanto sopra, viene ora, preliminarmente, esaminato il Disciplinare di Gara e si prende atto di quanto indicato dall'articolo 16, "Offerta tecnica", unitamente all'articolo 18 "Criterio di aggiudicazione" del suddetto Disciplinare.

In particolar modo, a pena di esclusione, l'Offerta tecnica deve contenere 1) una relazione contenente le varianti migliorative al progetto di fattibilità tecnico economica (-Relazione tecnica composta da non oltre 20 cartelle formato A4; -Eventuali elaborati grafici in scala adeguata, atti a illustrare gli aspetti tecnici) 2) Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione (Relazione tecnica composta da non oltre 20 cartelle formato A4). L'aggiudicazione avverrà sulla base dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, considerati i criteri di valutazione elencati nella tabella riportata all'art. 18.1 del Disciplinare medesimo, con la relativa ripartizione dei punteggi, per un totale di 70 punti. Si precisa che, secondo il dettato dell'art. 18.3 del Disciplinare, è fissata una soglia di sbarramento al punteggio tecnico, pari a 49 (dopo la riparametrazione), non superando la quale il concorrente non potrà accedere alla fase di valutazione dell'Offerta economica.

Successivamente, si analizza l'Offerta tecnica presentata partendo dal criterio di valutazione discrezionale **1)** "Qualità tecnica degli interventi. La valutazione di questo elemento avverrà con riferimento agli interventi sulle strutture esistenti, in particolare sugli involucri (35 punti)".

Nello specifico, si analizza la documentazione presentata sulla base dei seguenti sub-criteri di valutazione:

1.1) Qualità e durabilità dei materiali riferiti al sistema di isolamento degli edifici (sub punteggio 10);

1.2) Qualità e durabilità dei serramenti (sub punteggio 10);

1.2) Particolari costruttivi delle opere accessorie funzionali alla durabilità dell'intervento (sub punteggio 10);

1.3) Sicurezza dei lavoratori, degli abitanti e degli immobili circostanti e riduzione dei disagi nell'area di intervento (sub punteggio 5).

Si passa ad analizzare l'Offerta tecnica presentata facendo ora riferimento al criterio di valutazione discrezionale **2)** "Specificazione delle caratteristiche del servizio e della gestione" (20 punti).

Nello specifico, per tale criterio di tipo qualitativo, si analizza la documentazione presentata sulla base dei seguenti sub- criteri di valutazione:

2.1) Capacità organizzativa del servizio, con riferimento alla struttura logistica, allo staff tecnico, al personale operativo, alle attrezzature, mezzi e strumenti messi a disposizione per l'erogazione dei servizi (sub punteggio 15);

2.2) Efficacia del Piano Manutentivo per mantenere le opere eseguite in perfetto stato d'uso (sub punteggio 5).

Si prosegue ad analizzare l'Offerta tecnica presentata sulla base del criterio di valutazione discrezionale **3)** "Procedure di controllo delle prestazioni di misura e verifica del risparmio energetico nel periodo di concessione" (10 punti).

Nello specifico, per tale criterio di tipo qualitativo, si analizza la documentazione presentata sulla base dei seguenti sub- criteri di valutazione:

3.1) Sistema di controllo e monitoraggio (sub punteggio 5);

3.2) Modalità di verifica del risparmio energetico (sub punteggio 5).

Si prosegue nell'analisi dell'Offerta tecnica presentata considerando ora il criterio di valutazione tabellare **4)** "Criteri volti alla riduzione dell'impatto ambientale in cantiere" (3 punti).

Nello specifico, per tale criterio di tipo qualitativo, si analizza la documentazione presentata sulla base del seguente sub- criterio di valutazione:

4.1) Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del sistema di gestione ambientale UNI EN ISO 14001 in corso di validità (sub punteggio 3);

Infine, si analizza l'Offerta tecnica presentata facendo riferimento al criterio di valutazione quantitativo **5) "Criteri orientati a promuovere l'assunzione di giovani, con età inferiore a trentasei anni" (2 punti).**

Nello specifico, per tale criterio di tipo qualitativo, si analizza la documentazione presentata sulla base del seguente sub-criterio di valutazione:

5.1) Quota percentuale delle assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse, maggiore del 30% (sub punteggio 2);

La Commissione, verificata l'effettiva corrispondenza al Disciplinare di Gara dell'Offerta tecnica in oggetto, analizzata la medesima alla luce dei criteri di valutazione, esaminati i punteggi e considerata l'unicità dell'offerta presentata, che risulta redatta in modo **buono**, ritiene irrilevante procedere alla riparametrazione dei coefficienti in quanto la proposta, raggiunta la soglia di sbarramento richiesta, avrebbe in ogni caso ottenuto, per la parte di qualità, il punteggio di 70 punti.

Si allega al presente verbale la scheda di valutazione redatta dalla Commissione giudicatrice.

Alle **ore 18.00** si dichiara conclusa la seduta, dando atto che, avendo completato l'esame dell'Offerta tecnica, sarà necessario convocare la seduta pubblica nella quale si procederà all'apertura dell'Offerta economica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Giovanni Paolo Spanu

Arch. Marco Cuomo

Arch. Federica Chiora



ALLEGATO al Verbale COMMISSIONE GIUDICATRICE del 15.01.2026

ANALISI OFFERTA TECNICA

Tabella Criteri discrezionali (D), quantitativi (Q) e tabellari (T)

LOTTO

A2.1

PUNTEGGIO ASSEGNATO

51,75

TOTALE PUNTEGGIO:

70

Num.	Tipologia criteri/subcriteri	presenza formale documentazione e note		tipo	max	giudizio / voto commissione	totale ponderato parziale	totale criterio
		SI/NO	note					
1	Qualità tecnica degli interventi:	SI	Relazione di 15 pp. complessive, comprese parti di altri criteri (controllo risparmio e assunzione giovani), con indicazioni generali e generiche.	subtot	35	-		
1.1	Qualità e durabilità materiali	SI		D	10	0,75	7,5	
1.2	Qualità e durabilità serramenti	SI		D	10	0,75	7,5	
1.2(3)	Opere accessorie per durabilità	SI	Sono presenti anche gli elaborati progettuali schematici per ogni edificio del lotto, ma in tutto simili a quelli analoghi del PFTE	D	10	0,75	7,5	26,25
1.3(4)	Sicurezza lavoratori, abitanti ...	SI		D	5	0,75	3,75	
2	Specifiche del servizio e della gestione	SI		subtot	20	-		
2.1	Capacità organizzativa servizio	SI	Relazione di 8 pp. complessive con indicazioni generali e generiche	D	15	0,75	11,25	
2.2	Efficacia del Piano Manutentivo	SI		D	5	0,75	3,75	15
3	Procedure di controllo risparmio energetico	SI		subtot	10	-		
3.1	Sistemi di controllo e monitoraggio	SI	E' presente nella relazione QUALITA' TECNICA DEGLI INTERVENTI, Punto 3, pagg. 11-14: indicazioni generiche	D	5	0,75	3,75	
3.2	Modalità verifica risparmio energetico			D	5	0,75	3,75	7,5
4	Riduzione impatto ambientale cantiere	SI	Presente certificazione ISO 14001:2015 valida fino al 06.10.2028 per le attività compatibili a quelle dell'offerta	subtot	3	-		
4.1	Possesso reg. EMAS o cert. ISO 14001 valida			T	3	1	3	3
5	Assunzione giovani (età <36 anni)	NO	E' presente nella relazione QUALITA' TECNICA DEGLI INTERVENTI, Punto 4, pag. 15: indicazioni generiche, ovvero solo come dichiarazione di intenti ma non specificato se per l'attuazione del contratto	subtot	2	-		
5.1	Quota neo assunti necessari per contratto (>30%)			Q	2	0	0	0

ALLEGATO C

MODULO OFFERTA



La Signora Asmaa Gacem nato a MARRAKECH - MAROCCO il 12/04/1993 nella sua qualità di AMMINISTRATORE UNICO e come tale legale rappresentante della ALPHA GENERAL CONTRACTOR SRL con sede in MILANO Via DURINI N°9 CAP 20122 Codice Fiscale e/o Partita I.V.A. 06963450488 numero telefonico 055 5353210 e numero fax 055 5353210 indirizzo recapito corrispondenza 055 5353210 indirizzo e-mail AMMINISTRAZIONE@ALPHAGC.IT elettivamente domiciliato in FIRENZE Via BRONZINO N°73

in caso di costituendo raggruppamento temporaneo d'impresa

Il Signor nato a il nella sua qualità di e come tale legale rappresentante della con sede in Via CAP Codice Fiscale e/o Partita I.V.A. numero telefonico e numero fax indirizzo recapito corrispondenza indirizzo e-mail elettivamente domiciliato in Via

in relazione alla gara indetta da codesta stazione appaltante per l'affidamento dell'esecuzione dell' "Accordo quadro con unico operatore relativo all'esecuzione dei lavori urgenti e non programmabili di - CIG

viste le prescrizioni del bando di gara,

DICHIARA/DICHIARANO

- Di aver preso conoscenza di tutte le circostanze, i fattori e le condizioni che possono influire sullo svolgimento delle attività, di averle debitamente vagliate ai fini della formulazione dell'offerta e che pertanto la stessa deve intendersi pienamente remunerativa;
- Che il contratto è vincolato alla piena attuazione del PEF ed al rispetto dei tempi previsti per la realizzazione dell'investimento;
- che i propri costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro sono pari ad € 1.823.543,58
- che i propri costi della manodopera, riferiti al cantiere di che trattasi, sono pari ad € 4.720.628,38
- che i propri costi della manodopera, riferiti alla fase di gestione del contratto di PPP, sono pari ad € 129.673,72

- che, ai sensi dell'articolo 102, del decreto legislativo 36/2023, si impegna a garantire l'applicazione del contratto collettivo nazionale e territoriale di lavoro del settore, stipulato dalle associazioni di datori e dei prestatori di lavoro comparativamente più rappresentative sul piano nazionale, come indicato nel bando di gara, nonché, in caso di ricorso al subappalto, a garantire le stesse tutele economiche e normative per i lavoratori impiegati, da parte dell'impresa subappaltatrice.

OFFRE - OFFRONO

- Un valore dell'investimento, al netto dell'IVA, pari ad € 19.591.671,07
- Il ribasso sugli interventi di manutenzione straordinaria extra canone è pari al 0,00 % (e, in lettere ZERO per cento), sui prezzi contenuti nel prezzario della Regione Liguria.
- **il ribasso unico percentuale sul canone del 0,00 % (e, in lettere ZERO per cento), sull'importo complessivo posto a base di gara (comprensivo dei costi della manodopera), al netto degli oneri della sicurezza non soggetti al ribasso.**

IL/I RAPPRESENTANTE/I
O IL PROCURATORE DELLA/E SOCIETA'

