

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

\*\*\*

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 1

\*\*\*

Il giorno 31 ottobre 2018 alle ore 9:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione"), costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante:

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegata alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13:00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la completezza e la conformità alle previsioni del disciplinare della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti e, all'esito di tale verifica, ha ammesso tutti i concorrenti di cui sopra alla fase di valutazione delle offerte.

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti, i quali dichiarano l'insussistenza delle cause di incompatibilità e di astensione previste dall'art. 77, commi 4, 5 e 6 del D.Lgs. 50/2016.

Prima di iniziare la disamina degli elaborati tecnici presentati dai concorrenti, il Presidente invita la Commissione a procedere all'esame delle previsioni del disciplinare di gara relative ai criteri di valutazione e alla disamina delle offerte presentate dai concorrenti alla luce di tali parametri.

Terminato l'esame complessivo, la Commissione prende in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente **Apleona HSG S.p.A.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo pari a **70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto valuta sufficienti le proposte del concorrente in relazione alla valutazione iniziale dello stato impiantistico; propone ulteriori interventi di adeguamento, senza però fornire dettagli approfonditi.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto non approfondisce gli aspetti legati all'adeguamento normativo e al risparmio energetico.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza delle proposte, in particolare in relazione all'uso di tecnologia termografica e al supporto tecnico per la lotta alla legionella.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi

effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto le soluzioni presentate risultano rispondenti ai requisiti previsti; tuttavia, il concorrente non fornisce ulteriori funzionalità di pregio.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto valuta buono il sistema offerto, che risulta completo e fruibile da qualunque dispositivo connesso.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza e la funzionalità del sistema di reportistica e rendicontazione indicato; tuttavia, il mantenimento del tipo di struttura presentato appare complicato.

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,55 in quanto il concorrente non fornisce dettagli sufficienti in relazione alle modalità di fornitura dei sistemi per la gestione delle emergenze climatiche.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene in parte sufficiente la descrizione delle attrezzature necessarie ad affrontare le emergenze legate al mantenimento delle temperature di confort; tuttavia, il concorrente non valuta la gestione dei costi derivanti dall'utilizzo di tali attrezzature.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene in parte sufficiente l'efficienza e la funzionalità delle soluzioni operative; tuttavia, giudica eccessivi i vincoli esecutivi subordinati a relazioni tecniche proposte.

a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che siano buoni sia il livello di affidabilità dell'infrastruttura dedicata sia l'organizzazione del servizio; inoltre, ritiene che il servizio offerto garantisca tempi di intervento ridotti.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene buona l'offerta che contempla la modalità di intervento in 30 minuti in caso di emergenza.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,75 In quanto ritiene buona l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità; inoltre, gli orari proposti risultano vantaggiosi per l'Ente.

a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:

i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che i sistemi di misura siano adeguati alle richieste indicate nel Capitolato.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto valuta sufficiente il sistema di misura con certificazione MID.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'offerta in oggetto, che risulta conforme alle esigenze espresse dalle Stazione Appaltante.

ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che i sistemi offerti non siano coerenti alle richieste indicate nel Capitolato.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto ritiene gravemente insufficiente la proposta presentata, in particolare in relazione alla sostituzione dei temporizzatori ai rivelatori e alle soluzioni di gestione dell'illuminazione, che non risultano conformi alle esigenze della Stazione Appaltante.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,20 in quanto ritiene gravemente insufficiente l'offerta in oggetto, in cui sostanzialmente non viene indicato nulla di sostanzioso sotto il profilo tecnico/operativo

iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto la proposta non risulta conforme al contesto impiantistico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto giudica in parte sufficiente l'offerta, che non riporta indicazioni circa l'applicazione dei sistemi proposti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene in parte sufficiente l'offerta in oggetto, che nel suo complesso tiene conto delle esigenze della Stazione Appaltante.

iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto la proposta non appare adeguata al contesto impiantistico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto valuta gravemente insufficiente l'offerta, che non risulta conforme alle esigenze della Stazione Appaltante.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto non viene indicato nulla di sostanzioso sotto il profilo tecnico/operativo.

**b. Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**

b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene completo il gruppo di lavoro presentato.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene buono e adeguato il personale indicato per lo svolgimento dei compiti previsti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga conto di quanto necessario per l'espletamento del servizio richiesto.

b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che le attrezzature proposte siano complete e coerenti con i servizi da svolgersi.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che l'attrezzatura offerta sia adeguata a tutte le attività di manutenzione previste nel contratto.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene ampio l'elenco dei mezzi e delle attrezzature offerte.

b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che la sezione non sia adeguatamente approfondita.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto ritiene che sia mancante l'indicazione delle attrezzature necessarie per l'esecuzione dei lavori in altezza e negli spazi confinati.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che non siano stati adeguatamente presi in esame i luoghi confinati e/o sospetti di inquinamento.

**c. Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto giudica mancanti le proposte offerte, che risultano limitate alle sole azioni di monitoraggio.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,1 in quanto valuta mancante l'offerta delle migliori.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene in parte sufficiente l'offerta delle varianti migliorative; ritiene altresì basso il livello di approfondimento tecnico.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **Apleona HGS S.p.A.** risulta essere pari a **34,18**.

Alle ore 13:50 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione per il giorno 7 novembre alle ore 9:00 in seduta riservata, per il prosieguo delle attività di esame delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi punteggi alle offerte presentate dagli altri concorrenti ammessi.

La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.

( firmato in originale)

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

\*\*\*

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 2

\*\*\*

Il giorno 7 novembre 2018 alle ore 9:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione") costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante;

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegate alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13:00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa pervenuta e ha ammesso i concorrenti sopra indicati alla successiva fase di gara;
- in data 31 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Apleona HSG S.p.A.

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti.

La Commissione riprende quindi in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente

**Rekeep S.p.A.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo pari a **70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. l'Ing. Silvano Catufa esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene buone le proposte offerte dal concorrente per la valutazione iniziale dello stato impiantistico, per gli ulteriori interventi di manutenzione (alla luce delle indicazioni fornite dalla Consip) e per l'impegno alla conservazione e al miglioramento degli impianti.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene siano ottime sia l'offerta, corredata da schede complete in ogni sua componente, sia le proposte relative all'aumento della frequenza con cui saranno effettuati gli interventi; il concorrente si impegna altresì, al termine dell'appalto, alla conservazione degli impianti con indici di criticità bassi.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto giudica ottima

l'efficienza delle proposte, corredate dall'impegno di aumentare il numero degli interventi e dei relativi intervalli, di dimezzare i tempi di esecuzione e di avvalersi del supporto di un tecnico *energy manager*.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che le soluzioni presentate siano rispondenti ai requisiti richiesti, ma non siano corredate da ulteriori funzionalità di pregio.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,95 in quanto ritiene che l'offerta sia ottima e sia stata presentata attraverso un sistema chiaro e completo.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene ottime l'efficienza e la funzionalità del sistema di reportistica e rendicontazione indicato.

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che siano adeguate sia la proposta sia la fornitura dei sistemi per la gestione delle emergenze climatiche.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che siano adeguate sia le soluzioni proposte per far fronte alle criticità evidenziate a base di gara, sia la previsione di un monte ore di noleggio delle apparecchiature di emergenza nel canone di manutenzione.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene ottime l'efficienza e la funzionalità delle soluzioni operative, in relazione alle attrezzature e alle infrastrutture di emergenza offerte; il sistema di call-center è altresì ottimo.
- a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max punti 5;
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene buone sia la descrizione del servizio di gestione delle emergenze sia la riduzione delle tempistiche, ritenendo tuttavia superficiale la descrizione della gestione dei presidi.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene sufficiente l'offerta che contempla la modalità di intervento in 25 minuti in caso di emergenza, non fornendo tuttavia informazioni dettagliate sulle modalità di effettuazione dei presidi previsti a base gara.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene sufficienti l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità.
- a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:
- i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti
    1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che il sistema proposto risulti completo e di buona fattura oltre che interfacciabile con gli ulteriori sistemi della Stazione appaltante; inoltre, ritiene che i tempi di realizzazione siano ridotti.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto considera che l'offerta risulti dettagliata in relazione agli aspetti tecnici delle modalità di esecuzione dell'intervento e garantisca l'interfacciabilità del sistema (realizzato nella supervisione di Siemens) già esistente presso la Stazione Appaltante.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che l'offerta risponda alle esigenze espresse dalla Stazione appaltante.
- ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti
1. l'Ing. Silvano Catufa esprime la valutazione pari 0,55 in quanto ritiene che la componentistica proposta sia di pregio, ma che il numero dei dispositivi previsti sia ridotto.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene in parte sufficiente l'offerta presentata, che risulta ben dettagliata con riguardo agli aspetti tecnici dell'intervento, ma il conteggio dei sensori previsti risulta inferiore rispetto a quello ritenuto necessario per garantire la realizzazione dell'intervento richiesto.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che l'offerta proposta abbia sufficientemente ottemperato alle esigenze della Stazione appaltante, ma presenti alcune deficienze in merito alla valutazione dei quantitativi degli apparati proposti.
- iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che le soluzioni proposte rispettino le previsioni indicate nel Capitolato e siano conformi alle esigenze di inserimento architettonico.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene ottima l'offerta presentata, con riferimento all'indicazione dei modelli di apparecchi di illuminazione proposti e alla promessa di realizzazione dell'intervento in tempi più rapidi di quelli previsti a base gara.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che l'offerta tenga conto della completezza e della differenziazione dei prodotti proposti in base ai locali ed al loro contesto.

iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,45 in quanto ritiene parzialmente sufficiente l'offerta presentata, che risulta conforme alle richieste indicate nel Capitolato, ma incompleta nella parte relativa all'illuminazione interna del magazzino Vadò.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto valuta parzialmente sufficiente l'offerta presentata, che soddisfa le richieste per il cortile del teatro Gobetti ma risulta difforme nella parte relativa all'illuminazione del magazzino Vadò.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che l'offerta sia adeguata e rispondente alle richieste della Stazione appaltante.

**b. Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**

b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 perché ritiene che il personale indicato sia adeguato al servizio richiesto.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che la squadra operativa disponga dell'adeguata formazione ed anzianità di servizio.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che l'elenco del personale proposto sia consono e risulti facilmente gestibile per la predisposizione del servizio richiesto.

- b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto le attrezzature risultano sufficienti rispetto ai servizi richiesti.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene che la dotazione offerta sia adeguata per lo svolgimento delle attività manutentive richieste.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che l'elenco dei mezzi e delle attrezzature offerte sia ampio, complesso e difficilmente gestibile per l'organizzazione del servizio richiesto.
- b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che le attrezzature offerte siano sufficienti per l'esecuzione in sicurezza dei lavori richiesti.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto giudica buona la dotazione offerta, corredata da Smart DPI e da adeguati dispositivi per i lavori in altezza.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto sia sufficiente per l'espletamento del servizio richiesto.
- c. **Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene che le proposte siano numerose, sia in termini di lavori finalizzati al miglioramento impiantistico (quali la sostituzione di generatori di calore ex novo) sia in relazione al miglioramento del servizio ordinario (es. con l'incremento delle frequenze dei servizi).

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 1 in quanto ritiene che la qualità e la quantità degli interventi migliorativi proposti sia ottima (es. pratica anti legionellosi, nuovi generatori di calore, rifacimento illuminazione camerini).

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,95 in quanto ritiene che l'elenco delle varianti migliorative sia ottimo, in relazione agli interventi di rifacimento impiantistico (sia inerenti gli impianti di climatizzazione che di illuminazione), e alla riduzione delle tempistiche di alcuni interventi di manutenzione ordinaria.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **Rekeep S.p.A.** risulta essere pari a **51,87**.

Alle ore 13:00 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione per le ore 14:00 dello stesso giorno in seduta riservata, per il prosieguo delle attività di esame delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi punteggi alle offerte presentate dagli altri concorrenti ammessi.

La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.



( Firmato in originale )

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 3

\*\*\*

Il giorno 7 novembre 2018 alle ore 14:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione"), costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante:

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegate alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13.00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa pervenuta e ha ammesso i concorrenti sopra indicati alla successiva fase di gara;
- in data 31 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Apleona HSG S.p.A.;
- in data 7 novembre 2018 alle ore 9:00, si è tenuta la seconda seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Rekeep S.p.A.

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti.

La Commissione riprende in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente **Studio Oikos S.r.l.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo pari a **70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che l'offerta presenti una descrizione generica e non completa.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che l'offerta non tratti gli aspetti di adeguamento alle prescrizioni normative e del risparmio energetico degli impianti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza delle proposte; tuttavia, mancano gli elementi di valutazione tecnica.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto le soluzioni presentate

sono solo in parte rispondenti ai requisiti (ad esempio la gestione contrattuale e contabile).

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto considera che l'offerta garantisca la gestione del contratto di appalto ma non permetta l'aggiornamento in tempo reale.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,1 in quanto ritiene gravemente insufficiente l'offerta in oggetto, in cui sostanzialmente non viene indicato nulla di tecnicamente validabile.

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene sufficienti l'organizzazione e la dotazione tecnica; tuttavia, non fornisce dettagli sulla gestione delle emergenze climatiche.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto ritiene l'offerta mancante degli approfondimenti richiesti in relazione alla gestione delle criticità legate alle temperature degli ambienti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,45 in quanto ritiene in parte sufficiente l'efficienza e la funzionalità delle soluzioni operative; tuttavia, sono indicati modesti impegni di risultato.

a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,45 in quanto giudica apprezzabile la riduzione dei tempi di preavviso per i presidi, ma non specifica nel dettaglio la funzionalità dei processi di gestione delle emergenze.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto l'offerta garantisce il

rispetto delle richieste della Stazione Appaltante ma non fornisce un'indicazione delle qualifiche professionali del reperibile o degli addetti al presidio serale.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene in parte sufficiente l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità; tuttavia, ritiene generici alcuni richiami.

a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:

i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto la descrizione dei sistemi proposti si limita ai componenti di raccolta ed analisi dei dati, non specificando i multimetri proposti.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,1 in quanto ritiene che l'offerta non fornisca indicazioni sul materiale proposto e non descriva la realizzazione dei lavori.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,25 in quanto ritiene gravemente insufficiente l'offerta in oggetto, all'interno della quale non viene indicato nulla di sostanzioso sotto il profilo tecnico; inoltre, ritiene che manchino i dettagli in relazione ai multimetri e al progetto di dislocazione.

ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,55 in quanto non approfondisce le ipotesi di sviluppo della proposta.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto valuta in parte

sufficiente la presentazione dei rivelatori proposti, senza riportare alcuna indicazione sull'applicazione di questi all'interno dei locali su cui è richiesto l'intervento.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene in parte sufficiente l'offerta in oggetto; tuttavia, valuta mancante il progetto di installazione.

iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto la proposta risulta ben dettagliata, corredata da una serie di alternative ed appare ben inserita nel contesto architettonico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto considera buona sia la descrizione dei lavori sia la presentazione dei modelli degli apparecchi scelti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,75 In quanto ritiene che l'offerta in oggetto tenga conto delle esigenze espresse dalla Stazione Appaltante.

iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che siano stati offerti prodotti pregevoli ma non sufficientemente dettagliati nella parte relativa alla modalità di realizzazione degli interventi.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente la proposta dei materiali; mancano tuttavia le indicazioni pratiche sulle modalità di realizzazione dell'intervento.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che l'offerta in oggetto manchi di dettaglio nella parte relativa al montaggio in loco.

**b) Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**

b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto l'esposizione è chiara e

coerente con gli obiettivi del servizio.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto considera buona la composizione e la qualifica del personale messo a disposizione.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga conto di profili ben articolati e complessivamente completi.

b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto sono assenti i dettagli su alcuni interventi di manutenzione e di alcune attrezzature necessarie per l'esecuzione di alcuni servizi previsti come ad esempio la manutenzione degli ascensori e degli impianti antiincendio

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che siano assenti le informazioni relative alla manutenzione degli ascensori, dell'impianto antincendio e delle porte.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che nell'elenco in oggetto manchino di dettaglio i mezzi antincendio e gli ascensori.

b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto la dotazione risulta adeguata ai rischi presenti.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto valuta buona la dotazione, completa di linee vita portatili per i lavori in altezza e di treppiedi per l'esecuzione in sicurezza dei lavori negli spazi confinati.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga conto di quanto necessario per l'espletamento del servizio richiesto.

**C) Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto le proposte sono limitate ed in parte sufficienti per il miglioramento del servizio.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,25 in quanto ritiene in parte sufficiente la proposta delle migliorative minime.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,45 in quanto ritiene in parte sufficiente l'elenco delle proposte migliorative; ritiene altresì sufficiente la proposta di una nuova scaletta sul tetto del teatro Carignano, per la necessaria manutenzione.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **Studio Oikos S.r.l.** risulta essere pari a **34,08**.

Alle ore 18:00 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione per il giorno 9 novembre 2018 alle ore 14:00 in seduta riservata, per il prosieguo delle attività di esame delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi punteggi alle offerte presentate dagli altri concorrenti ammessi.

La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.



( Firmato in originale )

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 4

\*\*\*

Il giorno 9 novembre 2018 alle ore 14:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione"), costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante:

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegate alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13:00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa pervenuta e ha ammesso i concorrenti sopra indicati alla successiva fase di gara;
- in data 31 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Apleona HSG S.p.A.;
- in data 7 novembre 2018 alle ore 9:00 e 14:00, si sono tenute la seconda e la terza seduta riservata di gara, nel corso delle quali la Commissione Giudicatrice ha valutato le offerte presentate dai concorrenti Rekeep S.p.A. e Studio Oikos S.r.l.;

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti.

La Commissione riprende quindi in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente **Engie Servizi S.p.A.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo pari a **70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto l'impresa offre alcune valutazioni iniziali di pregio ed una riduzione di tempistica apprezzabile; tuttavia, non dettaglia adeguatamente alcune proposte come ad esempio il monitoraggio delle strutture per il risparmio energetico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che la proposta presenti delle varianti migliorative minime (ad es. la previsione del monitoraggio dell'intera struttura e non solo di alcune aree di competenza).

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene buona la revisione del piano di manutenzione e l'uso della tecnologia termografica.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,55 in quanto ritiene che le soluzioni presentate rispondano sufficientemente ai requisiti previsti (ad es. l'utilizzo del sistema di reportistica "Geomap").

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto considera buona sia la presenza delle mappe grafiche sia l'aggiornamento in tempo reale del sistema attraverso l'utilizzo di tre tipi diversi di reportistica.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene buone sia l'efficienza e la funzionalità del sistema di reportistica e rendicontazione indicato sia l'utilizzo del sito internet dedicato per la gestione del contratto.

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto la proposta presenta una sufficiente descrizione organizzativa ma non fornisce ulteriori dettagli sulla gestione delle emergenze climatiche.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 valuta sufficiente l'offerta ma considera elevati i tempi di consegna dei generatori di emergenza, stimati in 36 ore dalla segnalazione.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza e la funzionalità delle soluzioni operative; tuttavia, sono indicati modesti impegni di risultato.

a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max 19 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto sono sufficientemente descritte sia l'organizzazione proposta sia le riduzioni delle tempistiche di intervento in caso di emergenza (pur se indicati due differenti valori).

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che l'offerta risponda ai requisiti minimi richiesti per i presidi serali, differenziando i tempi di arrivo in base all'orario diurno o notturno.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità; l'impegno di orari proposto risulta differenziato tra notturno e diurno.

a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:

i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto ritiene che l'argomento non sia stato citato nell'offerta.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,2 in quanto considera l'offerta mancante del sistema di remotizzazione di misura.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,1 in quanto ritiene gravemente insufficiente l'offerta in oggetto, che non indica nulla di sostanzioso sotto il profilo tecnico.

ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto l'offerta è sufficientemente ben sviluppata, pur essendo riportato un numero ipoteticamente ristretto di elementi da installarsi in campo.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che l'offerta prenda in considerazione tutti gli spazi di realizzazione del servizio.
  3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene che l'offerta tenga conto delle esigenze espresse dalla Stazione Appaltate.
- iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti
1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto sono proposti prodotti adeguatamente inseriti nel contesto architettonico.
  2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto valuta buoni i modelli degli apparecchi proposti.
  3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'offerta in oggetto tenga conto delle esigenze espresse dalla Stazione Appaltate.
- iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti
1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto la proposta risulta completa, ben sviluppata e aderente alle richieste indicate nel Capitolato.
  2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene buona e dettagliata la descrizione degli interventi proposti.
  3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'offerta in oggetto tenga conto delle esigenze espresse dalla Stazione Appaltate.
- b. Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**
- b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;
1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che, pur mancando alcuni profili, la squadra proposta sia coerente con l'attività da svolgersi.
  2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene sufficienti la

struttura e l'interoperabilità delle squadre indicati; tuttavia, le squadre non sono state adeguatamente identificate.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga di un dettaglio di profili ampio, complesso e difficilmente gestibile per l'organizzazione del servizio richiesto.

b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto si ritiene che la fornitura del magazzino da dedicare all'appalto sia di pregio, ma che per la gestione delle attività a base di gara siano assenti alcune attrezzature.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che manchino gli accenni alle attrezzature e ai prodotti per gli impianti antincendio, ascensori e per le porte.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene l'elenco in oggetto tenuto conto di un dettaglio di mezzi e attrezzature ampio, complesso e difficilmente gestibile per l'organizzazione del servizio richiesto.

b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,45 in quanto l'offerta è da ritenersi sufficiente ma l'argomento inerente ai i lavori in luogo confinato non è stato affrontato

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'indicazione delle squadre di emergenza, che risulta adatta per i lavori in altezza; tuttavia, considera mancante la descrizione necessaria per lo svolgimento dei lavori nei luoghi confinati.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene che l'elenco in

oggetto tenga conto di quanto necessario per l'espletamento del servizio richiesto.

**c. Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto le proposte sono numerose ma non sufficientemente dettagliate, in quanto non appare possibile quantificare l'apporto necessario per il miglioramento dei servizi.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto considera in parte sufficiente sia la descrizione dell'interfaccia con il sistema di supervisione esistente sia l'integrazione nel *software* per la gestione delle chiavi; ritiene altresì sufficienti il sistema informativo e normativo.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,55 in quanto ritiene che manchino alcune valutazioni specifiche inerenti al servizio e che risultino complessivamente carenti di impegni di risultato.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **Engie Servizi S.p.A.** risulta essere pari a **39,17**.

Alle ore 9 novembre 2018 alle ore 18:00 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione per il giorno 15 novembre 2018 alle ore 9:00 in seduta riservata, per il prosieguo delle attività di esame delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi punteggi alle offerte presentate dagli altri concorrenti ammessi.

La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.



( Firmato in originale )

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016 per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 5

\*\*\*

Il giorno 15 novembre 2018 alle ore 09:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione") costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa, professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante:

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegata alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13:00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa pervenuta e ha ammesso i concorrenti sopra indicati alla successiva fase di gara;
- in data 31 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Apleona HSG S.p.A.;
- in data 7 novembre 2018 alle ore 9:00 e 14:00, si sono tenute la seconda e la terza seduta riservata di gara, nel corso delle quali la Commissione Giudicatrice ha valutato le offerte presentate dai concorrenti Rekeep S.p.A. e Studio Oikos S.r.l.;
- in data 9 novembre 2018 si è tenuta la quarta seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Engie Servizi S.p.A.

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti.

La Commissione riprende quindi in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente **Siram S.p.A.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo **pari a 70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,55 in quanto ritiene che l'impresa offra alcune valutazioni iniziali di pregio (relative al check up impiantistico), ma che l'offerta non contempli tutte le voci di valutazione previste dal Disciplinare (es. adeguamento normativo).

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente

l'effettuazione del check up iniziale con la definizione dell'indice di criticità; tuttavia, l'offerta non specifica altro con riguardo all'adeguamento normativo.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza delle proposte relative alla verifica iniziale e carente di analisi sia l'adeguamento normativo sia il risparmio energetico.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che le soluzioni presentate siano rispondenti ai requisiti richiesti e prevedano alcune apprezzabili implementazioni con riguardo alla consuntivazione energetica.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,95 in quanto ritiene ottimo il sistema di reportistica proposto, che consente di effettuare le segnalazioni direttamente tramite *app* e *qr-code*.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto giudica buone l'efficienza e la funzionalità del sistema di reportistica e rendicontazione indicato e denominato "Floora".

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene che la proposta presenti un'organizzazione ed un'attrezzatura adeguata, salvo non fornire dettagli sulla gestione delle emergenze climatiche.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene parzialmente sufficiente la fornitura del defibrillatore e dei componenti critici presenti nel magazzino; tuttavia, la descrizione delle dotazioni e delle metodologie utilizzate per fronteggiare gli eventi critici richiesti dalla Stazione appaltante è carente.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficienti sia la fornitura di uno stock di ricambi sia il processo di gestione del contact center.
- a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max punti 5;
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che la descrizione dell'organizzazione del servizio manchi di dettaglio in relazione alla gestione dei presidi.
  2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto considera in parte sufficiente la composizione della squadra reperibile, non fornendo tuttavia delle specificazioni in merito alla gestione dei presidi.
  3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficienti l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità, ma non presenta delle soluzioni significative per la gestione dei presidi.
- a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:
- i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti
1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,95 in quanto la proposta presenta un incremento dei dispositivi previsti rispetto alle previsioni del Capitolato tecnico, l'aggiunta di servizi e lavori di pregio (es. analisi termografica) e la riduzione delle tempistiche di esecuzione degli interventi indicati rispetto alla richiesta contrattuale.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 1 in quanto la proposta prevede un incremento dei misuratori installati, la celerità nell'esecuzione dell'intervento e la sua integrazione con il sistema Siemens già esistente presso la Stazione appaltante.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene ottima la fornitura dei dispositivi proposti e la loro modalità di installazione che garantiscono la limitazione dei "fuori servizio" di tipo elettrico.

ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto la proposta presenta prodotti di pregio, una dettagliata analisi degli ambienti e delle relative esigenze, oltre che la riduzione delle tempistiche di esecuzione di tali interventi.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto considera ottima la descrizione delle modalità esecutive dell'intervento (sia per quanto riguarda le caratteristiche tecniche che le modalità di posa) e la previsione dell'ultimazione dei lavori in tempi inferiori a quelli prescritti.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene che l'offerta proposta tenga conto del dettaglio dei locali e delle relative esigenze indicate.

iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto ritiene che le soluzioni proposte presentino prodotti di pregio, oltre che sia ottimo l'inserimento architettonico e la riduzione delle tempistiche di realizzazione degli interventi.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto ritiene ottime la descrizione dell'intervento, la proposta della sostituzione delle strisce led ai proiettori presenti in alcuni locali del teatro Gobetti e la previsione del rifacimento del *dimmer* a comando delle fiaccole della sala del teatro Gobetti.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene ottima sia l'offerta proposta, caratterizzata dalla scelta degli elementi illuminanti declinata per ogni tipologia di ambiente e impiego, sia la proposta di ridurre le tempistiche di installazione di tali apparati.

iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto ritiene che la proposta sia molto particolareggiata e di pregio; il concorrente ha declinato le soluzioni in relazione ad un'analisi di dettaglio, sia di tipo architettonico che illuminotecnico degli ambienti.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto considera buona l'offerta presentata, tenuto conto dei calcoli di dimensionamento a suffragio delle scelte e della realizzazione dell'intervento in tempi minori rispetto a quanto richiesto.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene buone l'offerta e la proposta di una modifica dei tempi di attuazione.

**b. Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**

b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'offerta indichi dettagliatamente il personale preposto all'esecuzione dell'appalto, seppure alcune attività non prevedano profili dettagliati (es. manutenzione ascensori).

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto considera sufficiente l'identificazione del responsabile dotato delle qualifiche necessarie; tuttavia, la parte legata agli impianti antincendio non è stata argomentata.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene che, seppur sufficiente l'elenco in oggetto, questi presenti alcune carenze in relazione ai profili dei servizi antincendio e degli ascensori.

b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto le attrezzature risultano adeguate rispetto ai servizi richiesti, pur essendo assenti alcuni strumenti necessari per la realizzazione di specifiche attività previste dal Capitolato (es. manutenzione antincendio).

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficientemente completa l'attrezzatura elencata, con particolare riguardo ai lavori elettrici, valutandola parzialmente incompleta in relazione all'analisi relativa alla sostenibilità ambientale.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che l'elenco dei mezzi forniti non copra la totalità dei servizi richiesti e che non siano state approfondite adeguatamente le tematiche inerenti la sostenibilità ambientale.

b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che l'offerta non riporti l'indicazione delle attrezzature di protezione collettiva e dei lavori in quota.

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che la dotazione dei mezzi e delle attrezzature costituite da *Smart dpi* manchi degli approfondimenti relativi ai lavori in altezza e ai lavori in luoghi confinati.

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che la dotazione dei mezzi non sia sufficientemente dettagliata e manchino i necessari approfondimenti per lo svolgimento dei lavori nei luoghi confinati e/o sospetti di inquinamento.

**c. Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. l'Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene che l'offerta sia apprezzabile con riferimento all'analisi energetica; tuttavia, le migliorie proposte in relazione ai servizi previsti risultano poco aderenti alle effettive esigenze della Stazione appaltante (es. gestione rifiuti e controllo rumore).

2. l'Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene in parte sufficiente la proposta delle varianti migliorative (quali la piattaforma per l'analisi energetica), ma vi sono altre proposte che non quantificano dettagliatamente l'apporto migliorativo previsto (quale la pulizia dei filtri sui generatori di calore).

3. il P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene che l'offerta sia in parte sufficiente, in relazione all'analisi prestazionale, ma risulti carente di una descrizione dettagliata in relazione agli impegni di risultato previsti per alcune delle altre varianti proposte.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **Siram S.p.A.** risulta essere pari a **41,50**.

Alle ore 12:30 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione le ore 14:00 dello stesso giorno in seduta riservata, per il prosieguo delle attività di esame delle offerte tecniche e per l'assegnazione dei relativi punteggi alle offerte presentate dagli altri concorrenti ammessi.

La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.



( Firmato in originale )

## FONDAZIONE DEL TEATRO STABILE DI TORINO

Procedura aperta *ex art.* 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi - **CIG 7577362CEC**

\*\*\*

### Verbale Commissione Giudicatrice n. 6

\*\*\*

Il giorno 15 novembre 2018 alle ore 14:00, presso gli uffici della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in Torino via Rossini 12, si riunisce in seduta riservata la Commissione Giudicatrice (in seguito la "Commissione"), costituita dai seguenti Signori:

- Ing. Silvano Catufa, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino e Responsabile Unico del Procedimento, in qualità di Presidente;
- Ing. Davide Pasquini professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dall'Ordine degli Ingegneri di Torino, in qualità di componente;
- P.I. Enrico Pelassa professionista individuato nell'ambito dei nominativi forniti dal Collegio dei Periti Industriali e dei Periti industriali Laureati di Alessandria, Asti e Torino, in qualità di componente;
- Signora Cinzia Trolese, dipendente della Fondazione del Teatro Stabile di Torino, in qualità di segretario verbalizzante:

Premesso che

- con bando pubblicato in data 6 settembre 2018 la Fondazione ha indetto una procedura aperta, ai sensi dell'art. 60 del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento del servizio di

- manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti meccanici, antincendio, elettrici e speciali presenti negli immobili gestiti dalla Stazione Appaltante e indicati nelle schede degli interventi allegate alla *lex specialis* di gara;
- entro il termine ultimo di scadenza per la presentazione delle offerte, fissato per le ore 13.00 del 15 ottobre 2018, sono pervenuti i seguenti plichi identificati dal mittente indicato all'esterno del plico:
  1. Apleona HSG S.p.A.;
  2. Rekeep S.p.A.;
  3. Studio Oikos S.r.l.;
  4. Engie Servizi S.p.A.;
  5. Siram S.p.A.;
  6. M.I.T. S.r.l.
- in data 15 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta pubblica di gara, nel corso della quale il seggio di gara ha verificato la documentazione amministrativa pervenuta e ha ammesso i concorrenti sopra indicati alla successiva fase di gara;
- in data 31 ottobre 2018 si è tenuta la prima seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Apleona HSG S.p.A.;
- in data 7 novembre 2018 alle ore 9:00 e 14:00, si sono tenute la seconda e la terza seduta riservata di gara, nel corso delle quali la Commissione Giudicatrice ha valutato le offerte presentate dai concorrenti Rekeep S.p.A. e Studio Oikos S.r.l.;
- in data 9 novembre 2018 si è tenuta la quarta seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente Engie Servizi S.p.A.;
- in data 15 novembre 2018 si è tenuta la quinta seduta riservata di gara, nel corso della quale la Commissione Giudicatrice ha valutato l'offerta presentata dal concorrente

- Siram S.p.A.

\*\*\*

Ciò premesso, che costituisce parte integrante del presente verbale, il Presidente dichiara aperta la seduta e la Commissione, come sopra nominata, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti.

La Commissione riprende in esame la relazione tecnica presentata dal concorrente **M.I.T. S.p.A.** per l'assegnazione dei punteggi in base a quanto previsto dal paragrafo 16 del Disciplinare di gara e a quanto stabilito nella prima riunione della Commissione in relazione al valore dei coefficienti discrezionali, che si riepiloga di seguito.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel disciplinare di gara e della relativa formula, la Commissione stabilisce che i coefficienti tra 0 e 1 che devono essere attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari in base al criterio di aggiudicazione stabilito saranno assegnati come segue per ciascun elemento di valutazione: da 0 a 0,2 offerta gravemente insufficiente e/o mancante; da 0,3 a 0,4 offerta in parte sufficiente; da 0,5 a 0,6 offerta sufficiente; da 0,7 a 0,8 offerta buona; da 0,9 a 1 offerta ottima.

All'Offerta Tecnica sarà assegnato un punteggio massimo pari a **70 punti** secondo i criteri che seguono:

**a. Valutazione delle metodologie organizzative e tecnico-operative di prestazione del servizio: max punti 40 ripartiti come segue:**

a.1 efficienza delle proposte degli interventi per l'analisi preventiva, il mantenimento in efficienza, l'adeguamento alle prescrizioni normative (anche sopravvenute) e il risparmio energetico degli impianti: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'impresa offra alcune apprezzabili valutazioni iniziali; ritiene altresì sufficiente la consulenza in ambito energetico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto valuta buone la

disponibilità di un *energy manager* e la procedura di analisi preventiva con il riporto sulle planimetrie degli edifici degli impianti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene che gli argomenti presentati siano generici e privi di impegni specifici di risultato.

a.2 funzionalità ed efficienza del sistema di reportistica e rendicontazione dei servizi effettuati e di gestione del contratto mediante sito internet dedicato: max punti 6;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene che le soluzioni presentate siano rispondenti ai requisiti previsti e prevedano alcune apprezzabili implementazioni inerenti l'interfaccia con i sistemi Siemens e l'inserimento della gestione contabile.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,9 in quanto valuta ottimi sia il sistema di interfaccia con la supervisione Siemens già esistente presso la Stazione Appaltante sia la gestione in *real time* della contabilità e della documentazione degli impianti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto ritiene buona l'efficienza e la funzionalità del sistema di reportistica e rendicontazione indicato, oltre che dell'interfaccia Siemens.

a.3 funzionalità ed efficienza delle soluzioni operative proposte per soddisfare le esigenze rappresentate, anche in via di urgenza, dalla Stazione appaltante e per la gestione di emergenze o eventi critici, con particolare riferimento alle soluzioni che consentono di mantenere temperature minime (durante la stagione invernale) e massime (durante la stagione estiva) degli ambienti anche in caso di guasti: max punti 4;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,15 in quanto la proposta non presenta dettagli sufficienti e non definisce le attrezzature messe a disposizione.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,0 e quindi non valutabile in quanto ritiene mancante tutta la descrizione specifica della procedura tecnica.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,15 in quanto ritiene gravemente insufficienti l'efficienza e la funzionalità delle soluzioni operative; rileva altresì che il

punto in oggetto non sia stato esaminato tecnicamente.

a.4 funzionalità ed efficienza del servizio di reperibilità 24 ore e di presidio serale e/o festivo in occasione degli eventi teatrali: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto l'offerta riporta una buona descrizione del servizio, corredato da un adeguato impegno tecnico ed organizzativo; ritiene altresì sufficiente la garanzia dell'incremento dei presidi rispetto alla richiesta indicata nel Capitolato.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto considera sufficienti sia la possibilità di contattare direttamente il servizio di reperibilità sia la presenza di una duplice squadra pronta ad intervenire in caso di emergenza.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto ritiene sufficiente l'efficienza e la funzionalità del servizio di reperibilità; rileva una possibile criticità in relazione al collegamento del numero verde con il servizio di reperibilità anziché con il centralino dedicato. Inoltre, l'offerta non propone condizioni migliorative.

a.5 valutazione delle modalità di esecuzione e del pregio tecnico degli interventi di manutenzione programmata previsti dall'offerente: max 19 punti, suddivisi come segue, tenendo conto della coerenza delle opere descritte nell'offerta tecnica rispetto al raggiungimento degli obiettivi previsti, in relazione ai criteri di sostenibilità ambientale, inserimento architettonico, durabilità degli impianti e della componentistica prevista, messa a disposizione di ricambi, rintracciabilità di ricambi sul mercato, ridotte esigenze manutentive e semplicità manutentiva e gestionale:

i. installazione di sistemi di misura dei consumi elettrici: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto la soluzione proposta è buona e propone un completo strumento di monitoraggio web.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto ritiene sufficiente la possibilità di supervisionare le misure anche mediante remoto.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto ritiene l'offerta in oggetto

in parte sufficiente e complessivamente generica; ritiene che non siano presenti dettagli di esecuzione, ma constata la dimostrazione dell'impegno ad eseguire le attività.

ii. installazione di sistemi di accensione automatica dell'illuminazione: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto sebbene l'offerta riporti delle tipologie di apparati utilizzabili aderenti alle richieste della Stazione Appaltante, le soluzioni proposte non risultano adeguatamente dettagliate.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,35 in quanto ritiene in parte sufficiente la campionatura dei materiali.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,3 in quanto ritiene l'offerta in oggetto solo in parte sufficiente e complessivamente generica; ritiene che non siano presenti dettagli relativi all'esecuzione, seppure il concorrente dimostri impegno nella realizzazione dei servizi.

iii. sostituzione sistemi di illuminazione ordinaria con illuminazione a led: max 5 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto sono garantite le verifiche illuminotecniche prima e dopo l'intervento.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,4 in quanto valuta in parte sufficiente la proposta, corredata dalle verifiche illuminotecniche dei risultati ottenuti.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,35 in quanto ritiene l'offerta in oggetto solo in parte sufficiente e complessivamente generica; ritiene che non siano presenti dettagli relativi all'esecuzione, seppure il concorrente dimostri impegno nella realizzazione dei servizi.

iv. implementazione dell'illuminazione: max 4 punti

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto pur essendo proposti prodotti di pregio, il concorrente non fornisce ulteriori dettagli; ritiene tuttavia che siano garantite le verifiche illuminotecniche prima e dopo l'intervento.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto la proposta non presenta approfondimenti tecnici.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,35 in quanto ritiene l'offerta in oggetto solo in parte sufficiente e complessivamente generica; ritiene che non siano presenti dettagli relativi all'esecuzione, seppure il concorrente dimostri impegno nella realizzazione dei servizi.

**b) Valutazione del gruppo di lavoro e delle attrezzature impiegate per l'espletamento del servizio: max punti 21 ripartiti come segue:**

b.1 qualifica professionale, esperienza maturata e anzianità di servizio del personale messo a disposizione per ogni tipologia di servizio indicata nelle schede tecniche degli interventi di manutenzione ordinaria: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene che sia stata incaricata una squadra più che adeguata per l'esecuzione dei servizi.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto considera adeguate sia la qualifica del personale dell'impresa sia l'indicazione dei subappaltatori per le attività non eseguite direttamente dall'impresa.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene che l'elenco tenga conto dei C.V adeguatamente dettagliati; ritiene altresì buona la presenza di partner specifici per le attività di antincendio, ascensori e UPS. Tuttavia, talvolta mancano i necessari approfondimenti.

b.2 funzionalità, efficienza, completezza e sostenibilità ambientale dei mezzi, delle attrezzature e dei prodotti impiegati nell'esecuzione del servizio: max punti 8;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene buone sia le attrezzature offerte per tutti i servizi oggetto del contratto sia la programmazione dei sistemi antincendio, di climatizzazione e di misura delle grandezze fisiche.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,5 in quanto valuta sufficiente

l'attrezzatura, che risulta completa anche delle principali interfacce per le centraline e per i sistemi di supervisione già esistenti negli impianti oggetto del contratto.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,85 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga dettagliatamente conto dei mezzi e delle attrezzature necessarie; ritiene altresì buona la presenza di partner specifici per le attività di antincendio, ascensori e UPS. Tuttavia, talvolta risulta carente dei necessari approfondimenti.

b.3 completezza della dotazione di mezzi, attrezzature ed organizzazione per l'esecuzione in sicurezza dei lavori con particolare attenzione ai dispositivi di protezione collettiva e individuale per l'esecuzione di lavori in altezza e di lavori in luoghi confinato e/o sospetti di inquinamento: max punti 5;

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che le attrezzature previste siano adeguate per la gestione dei rischi previsti dall'esecuzione dell'appalto.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,8 in quanto ritiene buona la dotazione, completa di linee vita mobili e treppiedi per l'esecuzione dei lavori in spazi confinati.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,65 in quanto ritiene che l'elenco in oggetto tenga conto di quanto necessario per l'espletamento del servizio richiesto; tuttavia, mancano spesso i necessari approfondimenti.

**C) Valutazione delle varianti migliorative, con particolare attenzione alle proposte migliorative che l'impresa si impegna a mettere in opera per meglio rispondere agli obiettivi del servizio e per identificare eventuali ambiti di ottimizzazione e/o miglioramento dello stesso: max punti 9.**

1. Ing. Silvano Catufa, esprime la valutazione pari a 0,6 in quanto le proposte prevedono miglioramenti significativi in relazione sia al servizio sia ai lavori di *revamping* impiantistico.

2. Ing. Davide Pasquini esprime la valutazione pari a 0,7 in quanto considera buoni sia il miglioramento della gestione delle chiavi dei locali della Stazione Appaltante sia la sostituzione del quadro.

3. P.I. Enrico Pelassa esprime la valutazione pari a 0,75 in quanto ritiene buona la proposta delle varianti migliorative, specificamente delle seguenti:

- gestione chiavi con sistema automatico;
- proposta di nuovo quadro elettrico al posto di singoli interventi;
- riduzione tempi di manutenzione programmata di 1 periodismo.

Ai fini dell'applicazione dei punteggi indicati nel Disciplinare di gara, la Commissione procede con l'applicazione della formula prevista.

Pertanto, il punteggio tecnico assegnato al concorrente **MIT S.p.A.** risulta essere pari a **41,80**.

Terminate le operazioni di valutazione delle offerte, preso atto dei punteggi assegnati a ciascun concorrente nel corso delle precedenti sedute, la Commissione riepiloga i seguenti risultati:

- Apleona HGS S.p.A.	<b>34,18</b>
- Rekeep S.p.A.	<b>51,87</b>
- Studio Oikos S.r.l.	<b>34,08</b>
- Engie Servizi S.p.A.	<b>39,17</b>
- Siram S.p.A.	<b>41,50</b>
- M.I.T S.p.A.	<b>41,80</b>

Alle ore 18:00 il Presidente dichiara conclusa la seduta e riconvoca la Commissione per il giorno 22 novembre alle ore 11:00 in seduta pubblica, per l'apertura delle buste contenenti le offerte economiche.



La Commissione ricostruisce il plico contenente le offerte tecniche e lo consegna al Presidente per gli adempimenti conseguenti e affinché queste siano debitamente custodite.

( Firmato in originale )