



# **COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**

**AREA RISORSE DEL TERRITORIO**

**SERVIZI INGEGNERIA - EDIFICI & RETI E INFRASTRUTTURE**

---

**SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE  
IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICOSANITARI NEGLI  
IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

## **CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA**

Il Tecnico

Ing. Tullio Paterlini

Il RUP e Dirigente dei Servizi  
Ingegneria-Edifici & Reti e Infrastrutture

Ing. Ermes Torreggiani



## SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICOSANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA

### CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA

#### **PREMESSA**

Il presente documento è allegato come parte integrante del Capitolato Speciale d'Appalto del: "Servizio energia, conduzione e manutenzione impianti di climatizzazione ed idricosanitari negli immobili di pertinenza del Comune di Reggio Emilia" e riguarda i criteri di valutazione dell'offerta tecnica ai fini dell'aggiudicazione dell'appalto secondo il metodo dell'offerta economicamente per il quale si procederà ad aggiudicazione mediante procedura aperta ai sensi dell'art. 60 del D.lgs. 50/2016, con aggiudicazione mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa ai sensi dell'art. 95 commi 2 e 6

Le imprese che intendono partecipare alla procedura di gara dovranno consegnare, a pena di esclusione, tutti i documenti facenti parte dell'offerta tecnico-economica come descritti nel presente elaborato.

L'offerta sarà valutata assegnando i punteggi stabiliti dal presente documento con i criteri specificati nel seguito.

#### **MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA**

La scelta dell'offerta economicamente più vantaggiosa verrà effettuata con il **Metodo Aggregativo Compensatore**.

L'appalto sarà aggiudicato al concorrente che avrà presentato l'offerta economicamente più vantaggiosa valutata considerando sia l'offerta Economica che l'Offerta Tecnica, in base ai criteri riassunti della seguente tabella e nel seguito dettagliati:



COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA  
AREA RISORSE DEL TERRITORIO  
SERVIZI INGEGNERIA - EDIFICI & RETI E INFRASTRUTTURE

DESCRIZIONE	SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICOSANITARI NEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA				Punteggio Massimo Criteri
OFFERTA ECONOMICA					
<i>Ribasso percentuale offerto</i>					30
TOTALE VALORE OFFERTA ECONOMICA					30
<b>OFFERTA TECNICA</b> <i>Miglioramento della qualità (vedi allegato "Fascicolo di Miglioramento della Qualità")</i>	<b>Punteggio Qualitativo</b>	<b>Criterio di valutazione Qualitativa</b>	<b>Punteggio Prestazionale</b>	<b>Criterio di valutazione Prestazionale</b>	
<b>1 - Sostituzione pompe</b>	4	L'offerente dovrà illustrare il criterio ed il protocollo previsto per la definizione delle caratteristiche idrauliche dei circuiti esistenti, interessati dalla sostituzione delle pompe e per la definizione delle caratteristiche delle nuove pompe che minimizzano il consumo di energia elettrica pur garantendo la funzionalità dei circuiti di riscaldamento e le caratteristiche prestazionali delle nuove pompe.	7	L'offerente dovrà indicare il numero delle pompe offerte specificando anche marche e modelli.	11
<b>2 - Sostituzione caldaie &gt; 35KW</b>	3	L'offerente dovrà illustrare le caratteristiche delle caldaie utilizzate e degli altri materiali impiegati.	7	L'offerente dovrà indicare il numero delle caldaie offerte specificando anche marca e modelli.	10



**COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**  
**AREA RISORSE DEL TERRITORIO**  
**SERVIZI INGEGNERIA - EDIFICI & RETI E INFRASTRUTTURE**

<b>3 - Certificazioni Ambientali</b>	<b>10</b>	L'offerente dovrà illustrare nel dettaglio le certificazioni ambientali e le attestazioni possedute dall'azienda in materia di sicurezza e salute dei lavoratori, quali OSHAS 18001, caratteristiche sociali, ambientali ecc..	<b>0</b>		<b>10</b>
<b>4 - Struttura Aziendale</b>	<b>10</b>	L'offerente dovrà illustrare nel dettaglio quali-quantitativo la struttura aziendale ed organizzativa a supporto dei servizi in appalto. Dovranno essere illustrati: i mezzi e le attrezzature disponibili per il servizio di ricezione delle chiamate, la procedura di riscontro delle medesime, l'attività di supporto alla telegestione degli impianti. Dovrà anche essere dettagliato: protocollo, procedura di intervento, personale e mezzi a disposizione per garantire i tempi di intervento previsti in capitolato, anche per le richieste di intervento in reperibilità.	<b>0</b>	Nulla	<b>10</b>
<b>5 - Automazione aerotermi e ventilconvettori</b>	<b>2</b>	L'offerente dovrà illustrare il criterio e lo schema logico/funzionale degli impianti proposti, nonché le caratteristiche tecniche dei materiali offerti.	<b>6</b>	L'offerente dovrà indicare il numero dei circuiti idraulici per i quali è offerto l'intervento specificando anche marca e modelli delle apparecchiature offerte. (Per circuito idraulico si intende l'intero circuito uscente dalla Centrale Termica/ Sottostaz. del Teleriscaldamento attivato da un gruppo pompe e telecomandato.)	<b>8</b>



**COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**  
**AREA RISORSE DEL TERRITORIO**  
**SERVIZI INGEGNERIA - EDIFICI & RETI E INFRASTRUTTURE**

<b>6 - Climatizzazione estiva</b>	<b>2</b>	L'offerente dovrà illustrare la tipologia e le caratteristiche di funzionamento degli impianti proposti. Il gas utilizzato dovrà essere a basso impatto ambientale (R32) e l'attivazione dovrà essere preferibilmente con comandi a filo per migliorare l'affidabilità e minimizzare la possibilità di smarrimento dei telecomandi.	<b>5</b>	L'offerente dovrà indicare il numero dei locali per i quali offre la climatizzazione specificando anche marche e modelli delle pompe di calore e degli altri componenti offerti.	<b>7</b>
<b>7 - Sostituzione caldaie &lt; 35kW</b>	<b>2</b>	L'offerente dovrà illustrare le caratteristiche delle caldaie utilizzate e degli altri materiali impiegati.	<b>4</b>	L'offerente dovrà indicare il numero delle caldaie offerte specificando anche marca e modelli.	<b>6</b>
<b>8 - Sostituzione ventilconvettori con radiatori</b>	<b>2</b>	L'offerente dovrà illustrare la tipologia degli interventi proposti e le caratteristiche dei materiali offerti.	<b>3</b>	L'offerente dovrà indicare il numero dei radiatori (comprensivo del numero degli elementi) offerti in sostituzione dei ventilconvettori esistenti specificando anche marca e modello dei radiatori e degli altri componenti offerti.	<b>5</b>
<b>9 - Ricircolo acqua calda sanitaria</b>	<b>1</b>	L'offerente dovrà illustrare il criterio e lo schema logico/funzionale degli impianti proposti, nonché le caratteristiche tecniche dei materiali offerti.	<b>2</b>	L'offerente dovrà indicare il numero dei circuiti di ricircolo per i quali è offerto l'intervento specificando anche marche e modelli delle apparecchiature offerte.	<b>3</b>
<b>TOTALE VALORE OFFERTA TECNICA</b>	<b>36</b>		<b>34</b>		<b>70</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>					<b>100</b>



### **OFFERTA ECONOMICA:**

#### **Criterio Economico: Ribasso percentuale offerto**

L'attribuzione dei punteggi sarà effettuata con la seguente modalità:

al ribasso percentuale massimo verrà attribuito il punteggio di **punti 30**, alle altre offerte verrà attribuito il punteggio in modo proporzionale secondo la seguente formula:

$$Q_i = (R_i / R_{max}) \times Q_{max}$$

dove:

- Q<sub>i</sub>** = punteggio attribuito al ribasso offerto
- Q<sub>max</sub>** = punteggio massimo attribuibile al ribasso (**30 punti**)
- R<sub>i</sub>** = ribasso offerto
- R<sub>max</sub>** = ribasso massimo tra tutti i ribassi offerti

N.B.: Il risultato sarà arrotondato a tre decimali.

### **OFFERTA TECNICA:**

L'Offerta Tecnica sarà valutata in base al Criterio Tecnico, che viene dettagliato nel seguito. È importante sottolineare che:

- ciascuna miglioria proposta e riportata nell'Offerta Tecnica è vincolante per il concorrente ma non per l'Amministrazione;
- tutto ciò che sarà riportato nell'Offerta Tecnica proposta dal concorrente per quanto riguarda progettazione, installazione, messa in funzione, materiali, prodotti, semilavorati, modifiche migliorative e migliorie in genere, sarà a totale carico dell'offerente e compensato nel prezzo dell'appalto;
- quanto riportato nelle descrizioni dettagliate delle voci "Migliorie Richieste" è da considerarsi il "minimo inderogabile" richiesto dall'Amministrazione appaltante e il mancato rispetto di tale "minimo inderogabile" da parte del concorrente sarà riconosciuto come "non conforme" e oggetto di esclusione della miglioria.

Le possibili migliorie che il concorrente può apportare al progetto esecutivo sono state predeterminate dall'Amministrazione Comunale di Reggio Emilia e sono relative alle "VOCI OGGETTO DI VALUTAZIONE" indicate dettagliatamente nel seguito.



Il concorrente può scegliere quali di queste migliorie offrire mediante la seguente modalità:

- Il concorrente deve predisporre e compilare il “Fascicolo di Miglioramento della Qualità”, utilizzando il modello predisposto dall’Amministrazione e allegato a questo elaborato indicando per ciascuna “VOCE OGGETTO DI VALUTAZIONE”:
  - le migliorie che intende offrire spuntando l’apposito riquadro a fianco del Sì (in assenza di spunta sia al riquadro del Sì sia al riquadro del No si considererà non offerta la miglioria);
  - una descrizione esaustiva delle caratteristiche tecniche delle lavorazioni e dei materiali utilizzati, comprese le tecniche di esecuzione ed i macchinari ed attrezzature utilizzati;
  - la marca e il modello, del prodotto che intende offrire (senza l’indicazione del relativo prezzo) poiché servono a comprovare le effettive caratteristiche tecniche indicate nella descrizione e saranno vincolanti.
  
- Il concorrente, oltre a predisporre e compilare il “Fascicolo di Miglioramento della Qualità”, deve obbligatoriamente allegare la documentazione tecnica relativa alla miglioria offerta, ponendo attenzione a:
  - presentare tutta la documentazione solo ed esclusivamente in formato A4 tranne per gli schemi grafici quest’ultimi in formato massimo A3.
  - allegare tutta la documentazione che riterrà utile e necessaria al fine di evidenziare i punti di forza delle miglioria offerta, avendo cura di far risaltare gli aspetti che ritiene particolarmente qualificanti;
  - presentare documenti di qualunque tipo, quali a titolo indicativo dépliant, schede e dati tecnici, certificazioni ed omologazioni, e qualsiasi altro documento idoneo alla valutazione della miglioria offerta.
  - si precisa che nel caso in cui i sopra richiamati documenti siano redatti in lingua diversa dall’italiano, dovranno essere corredati da traduzione.
  - presentare solo ed esclusivamente la documentazione relativa alle singole voci oggetto di valutazione ( non saranno valutate proposte migliorative relative a voci non soggette a valutazione);
  - fare sottoscrivere ogni documento che compone l’offerta tecnica dal legale rappresentante;
  - allegare la documentazione tecnica ed esplicativa relativa esclusivamente al prodotto offerto senza allegare dépliant generici o altra documentazione non attinente. La documentazione aggiuntiva non attinente specificatamente al prodotto offerto non verrà valutata;



- suddividere la suddetta documentazione tecnica in sottofascicoli per ogni singola VOCE OGGETTO DI VALUTAZIONE, indicando sul frontespizio di ogni sottofascicolo la VOCE OGGETTO DI VALUTAZIONE a cui si riferisce;
- allegare, unitamente alla documentazione cartacea, una copia su CD in formato “.pdf”
- la presentazione di documentazione tecnica ed esplicativa in forma difforme da quanto sopra riportato sarà valutata negativamente.

Le **"VOCI OGGETTO DI VALUTAZIONE"** per le quali il concorrente può presentare le proprie proposte migliorative rispetto al progetto posto a base di gara sono quelle dell'allegato Fascicolo per il Miglioramento della Qualità.

Il punteggio (con un massimo di punti 70 ottenuto come sommatoria del punteggio massimo attribuito per ciascuna VOCE), verrà attribuito nel seguente modo:

- Per le VOCI OGGETTO DI VALUTAZIONE per le quali il concorrente non proponga alcuna miglioria rispetto al progetto a base di gara, verrà assegnato punteggio zero;
- Per le VOCI OGGETTO DI VALUTAZIONE per le quali il concorrente proponga la miglioria, dalla Commissione verrà assegnato il punteggio: in modo discrezionale per le migliorie qualitative ed oggettivo per le migliorie prestazionali, sulla base di quanto indicate nelle singole schede e relativa documentazione allegata.
- Sarà valutata negativamente la miglioria descritta in modo generico nel quale non siano indicate nel dettaglio le caratteristiche.

***Allegati:*** Fascicolo di Miglioramento della Qualità





# **COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA**

**AREA RISORSE DEL TERRITORIO**

**SERVIZI INGEGNERIA - EDIFICI & RETI E INFRASTRUTTURE**

---

**SERVIZIO ENERGIA, CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI  
DI CLIMATIZZAZIONE ED IDRICOSANITARI NEGLI IMMOBILI DI  
PERTINENZA DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA**

## **FASCICOLO DI MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ**

Il Tecnico

Ing. Tullio Paterlini

Il RUP e Dirigente dei Servizi  
Ingegneria-Edifici & Reti e Infrastrutture

Ing. Ermes Torreggiani



Voce Oggetto di Valutazione: 1 - POMPE ELETTRONICHE

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b>Sostituzione delle pompe di circolazione obsolete negli impianti riscaldamento, con pompe elettroniche di potenza ottimizzata. L'ottimizzazione dovrà derivare dalla misurazione delle perdite di carico e delle portate dei circuiti interessati alla sostituzione, che dovrà essere effettuata in campo durante la prima stagione termica.</b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria <b>Qualitativa</b> offerta: descrizione dei criteri di dimensionamento e delle caratteristiche delle pompe o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria <b>Prestazionale</b> offerta: indicazione del numero delle pompe specificando anche marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<i><b>Documentazione:</b> rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 2 - SOSTITUZIONE CALDAIE > 35 kW

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b>Sostituzione delle caldaie obsolete e/o non a condensazione di potenza oltre 35 KW. La sostituzione dovrà essere effettuata negli immobili in Tabella "A1 - Immobili in Sola Manutenzione" e dovrà prevedere anche l'adeguamento delle apparecchiature e delle canne fumarie connesse, nonché la realizzazione degli scarichi condensa e quant'altro necessario.</b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria <b>Qualitativa</b> offerta: descrizione delle caratteristiche delle caldaie utilizzate e degli altri materiali impiegati o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria <b>Prestazionale</b> offerta: indicazione del numero delle caldaie offerte specificando anche di marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<i><b>Documentazione:</b> rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 3 - CERTIFICAZIONI AMBIENTALI

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b><i>Il concorrente illustri le certificazioni ambientali possedute dall'Azienda.</i></b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<b><i>Miglioria Qualitativa</i></b> <i>offerta: illustrazione delle certificazioni aziendali e altre o rimando a documentazione allegata</i>		
<b><i>Miglioria Prestazionale</i></b> <i>offerta: Nulla</i>	Nulla	
<b><i>Documentazione:</i></b> <i>rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

\_\_\_\_\_

Il concorrente

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 4 - STRUTTURA AZIENDALE

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b><i>Il concorrente illustri la struttura aziendale ed organizzativa a supporto dei servizi in appalto.</i></b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<b><i>Miglioria Qualitativa</i></b> <i>offerta: illustrazione della struttura aziendale o rimando a documentazione allegata</i>		
<b><i>Miglioria Prestazionale</i></b> <i>offerta: Nulla</i>	Nulla	
<b><i>Documentazione:</i></b> <i>rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 5 - AUTOMAZIONE AEROTERMI E VENTILCONVETTORI

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<i>Installazione sui circuiti aerotermi e ventilconvettori esistenti di un sistema termostatico che inibisca centralmente il funzionamento dei circuiti elettrici degli aerotermi nelle palestre e dei ventilconvettori negli uffici integrando, se necessario, i circuiti elettrici di idonei termostati e quant'altro occorra. Questo per impedire l'emissione di aria non riscaldata/condizionata quando le condizioni termiche dei locali non necessitano di apporti dagli impianti di riscaldamento/condizionamento.</i>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria Qualitativa offerta: descrizione delle caratteristiche della automazione e degli altri materiali impiegati o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria Prestazionale offerta: indicazione del numero dei circuiti idraulici interessati specificando anche di marche e modelli dei materiali o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Documentazione: rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 6 - CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<i>Installazione negli uffici delle Direzioni Didattiche di impianti di climatizzazione in pompa di calore. Ciò permette l'apertura degli uffici con orario esteso senza necessità di attivare il riscaldamento nell'intera struttura scolastica e/o senza necessità di modifica dei circuiti idraulici, garantendo nel contempo il miglioramento delle condizioni ambientali nei periodi estivi.</i>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria <b>Qualitativa</b> offerta: descrizione delle caratteristiche delle pompe di calore e degli altri materiali impiegati o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria <b>Prestazionale</b> offerta: indicazione del numero dei locali interessati specificando anche di marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<i><b>Documentazione:</b> rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 7 - SOSTITUZIONE CALDAIE < 35 kW

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b>Sostituzione delle caldaie obsolete e/o non a condensazione di potenza sino a 35 KW. La sostituzione dovrà essere effettuata negli immobili in Tabella "A1 - Immobili in Sola Manutenzione" e dovrà prevedere anche l'adeguamento delle apparecchiature e delle canne fumarie connesse, nonché la realizzazione degli scarichi condensa e quant'altro necessario.</b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria <b>Qualitativa</b> offerta: descrizione delle caratteristiche delle caldaie utilizzate e degli altri materiali impiegati o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria <b>Prestazionale</b> offerta: indicazione del numero delle caldaie offerte specificando anche di marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<i><b>Documentazione:</b> rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_





Voce Oggetto di Valutazione: 8 - SOSTITUZIONE VENTILCONVETTORI CON RADIATORI

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b>Sostituzione di ventilconvettori con radiatori di analoga potenza negli impianti di non dotati di climatizzazione estiva. Ciò migliora il comfort, annullando la rumorosità ambientale e la necessità di pulizia dei filtri.</b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<i>Miglioria <b>Qualitativa</b> offerta: descrizione delle caratteristiche dei radiatori e degli altri materiali impiegati o rimando a documentazione allegata</i>		
<i>Miglioria <b>Prestazionale</b> offerta: indicazione del numero dei radiatori offerti specificando anche di marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<i><b>Documentazione:</b> rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_



Voce Oggetto di Valutazione: 9 - RICIRCOLO ACQUA CALDA SANITARIA

<i>Descrizione della Miglioria Richiesta</i>	<b>Sostituzione delle pompe di ricircolo dei circuiti acqua calda sanitaria con altre dotate di sistema automatico di rilevamento della necessità di funzionamento, dotato di autoapprendimento e di funzionamento a chiamata. Ciò per minimizzare la dissipazione di energia elettrica e termica nel funzionamento del ricircolo in periodi di prelievo nullo.</b>	
<i>Offerta della Miglioria:</i>	SI <input type="checkbox"/>	NO <input type="checkbox"/>
<b>Miglioria Qualitativa</b> <i>offerta: descrizione della logica e delle caratteristiche delle pompe ed altri materiali utilizzati o rimando a documentazione allegata</i>		
<b>Miglioria Prestazionale</b> <i>offerta: indicazione del numero delle pompe specificando anche marca e modelli o rimando a documentazione allegata</i>		
<b>Documentazione:</b> <i>rimando a documentazione allegata</i>		

Luogo e data

Il concorrente

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_