



Area II - Ufficio Legale e Contratti

2022 - X/4.306

Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG: 9114907335

importo a base d'appalto : € 30.157.668,63 di cui :

- € 29.977.668,60, oltre IVA per servizi e forniture energetiche;
- € 180.000,00 oltre IVA per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta).

VERBALE n. 10 del 21.04.2023

Premesso che

- con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 301 del 25.11.2021 è stato approvato il progetto per l'affidamento del *"servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG : 9114907335"* ed indetto ai fini della selezione del contraente una procedura aperta in modalità telematica in aggiudica al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa individuata sulla base del miglior rapporto qualità prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95 del d.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 s.m.i.;
- con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 74 del 14.03.2022 è stato approvato il documento *"Allegato per la gara di appalto"* di individuazione dei parametri di aggiudicazione e delle modalità per l'aggiudica all'offerta economicamente più vantaggiosa della procedura aperta esperita ai sensi dell'art. 60 e correlati del d.lgs.50/2016 s.m.i.;
- con Bando pubblicato nelle forme di rito di cui al d.lgs.50/2016, è stato previsto quale termine ultimo per la presentazione delle offerte il giorno 13.06.2022 – ore 13:00;
- entro il termine di scadenza sono pervenute n. 8 offerte;
- con avviso pubblicato il 15.06.2022 sul sito di Ateneo alla pagina dedicata alla procedura in argomento si è data pubblicità all'avvio delle operazioni di gara previste per il 17.06.2022 ore 11.00;
- l'Organo di valutazione, nominato con D.D.G. Rep. 1792/2022 prot. 169767 del 15.06.2022 si è riunito in seduta pubblica in data 17 e 24 giugno, 4 e 27 luglio 2022, come dai verbali cui si rimanda, per procedere all'apertura dei plichi digitali contenenti la documentazione amministrativa ed all'esame di quanto in essi contenuto;
- in linea con il disposto di cui all'art.92 del Regolamento per l'Amministrazione la Finanza e la Contabilità di Ateneo è stata affidata al dott. Attilio Riggio l'assistenza alle operazioni di gara in qualità di Ufficiale Rogante;
- con D.D.G. rep. n.2398 – prot. Unisa 267220 del 11.08.2022 sono stati individuati gli operatori economici le cui offerte sono state ammesse alla fase di valutazione tecnica e si è proceduto alla nomina della Commissione giudicatrice incaricata dell'apertura dei plichi telematici contenenti le offerte tecniche ed economiche, della valutazione delle stesse, del supporto al R.U.P. nell'eventuale verifica dell'anomalia e della formulazione della proposta di aggiudicazione della gara de qua nei seguenti componenti:



Prof. Marcantonio Catelani - Presidente

Prof. Arturo Losi - Componente effettivo

Prof. Gerardo Maria Mauro - Componente effettivo

e, in linea con il disposto di cui all'art.92 del Regolamento per l'Amministrazione la Finanza e la Contabilità di Ateneo, è stata affidata al dott. Attilio Riggio l'assistenza alle operazioni di gara in qualità di Ufficiale Rogante;

- in data 28 settembre, 12 e 26 ottobre, 15 e 25 novembre 2022 la Commissione Giudicatrice si è riunita in sedute pubblica e riservate da remoto giusta art.77 co 2 d.lgs.50/2016 s.m.i come si evince dai verbali a cui si rimanda;
- con avviso pubblicato il 17.04.2023 sul sito di Ateneo alla pagina dedicata alla procedura in argomento si è data pubblicità della seduta pubblica fissata per la data odierna;
- con il medesimo avviso del 17.04.2023, considerata la modalità telematica della procedura di gara che assicura l'integrità delle offerte nonché la tracciabilità di ogni operazione compiuta, è stato comunicato ai concorrenti la possibilità di partecipare alla seduta virtuale e verificare lo stato di avanzamento delle attività della commissione giudicatrice collegandosi alla propria area personale della piattaforma www.unisa.appalti.it, al link relativo alla presente procedura;

L'anno duemilaventitre il giorno 21 del mese di aprile alle ore 9:45, in conformità al disposto dell'art. 77 co 2 del d.lgs. 50/2016 s.m.i. si è riunita in videoconferenza da remoto la Commissione Giudicatrice nominata con D.D.G. rep. n. 2398 – prot. Unisa 267220 del 11.08.2022.

La Commissione, costituita come di seguito e presente al completo, comunica ed opera tramite l'utilizzo della piattaforma GoogleTeams per il collegamento audio-video:

Prof. Marcantonio Catelani - Presidente

Prof. Arturo Losi - Componente

Prof. Gerardo Maria Mauro - Componente

E' presente altresì l'ing. Rocco Carfagna, R.U.P. della procedura in parola, per verbalizzare l'esito del subprocedimento di verifica dell'anomalia attivata sull' offerta proposta dall'operatore economico Romeo Gestioni S.p.A., utilmente collocata nella graduatoria di gara, per la quale ricorrono gli estremi di cui all'art. 97, comma 3, d.lgs.50/2016 s.m.i. .

In linea con il disposto di cui all'art. 92 del Regolamento per l'Amministrazione la Finanza e la Contabilità di Ateneo il dott. Attilio Riggio assiste la seduta pubblica in qualità di Ufficiale Rogante.

Il R.U.P. ricorda che nella seduta del 25.11.2022 le operazioni di gara si sono concluse, a cura della Commissione giudicatrice nominata con D.D.G. rep. n. 2398 – prot. Unisa 267220 del 11.08.2022, con la rappresentazione della seguente graduatoria di gara:

posizione	Concorrente	punteggio complessivo	punteggio complessivo	somma punteggi
-----------	-------------	-----------------------	-----------------------	----------------



		offerta tecnica	offerta economica	
1	1) ROMEO GESTIONI S.P.A.	69,784	25,421	95,205
2	6) RTI SIRAM SPA SAFETY MANAGEMENT SERVICE SPA	69,790	21,422	91,212
3	7) GRADED S.P.A.	61,366	27,359	88,725
4	3) MIECI S.P.A.	64,763	19,718	84,481
5	8) RTI GETEC ITALIA S.P.A. ALFREDO CECCHINI S.R.L.	62,255	15,130	77,385
6	5) OMNIA SERVITIA S.R.L.	54,626	18,867	73,493
7	4) CPL CONCORDIA SOC. COOP	57,384	3,632	61,016
8	2) RTI A.B.P. NOVICELLI FACILITY S.R.L.	48,962	7,600	56,562

Il R.U.P. ricorda altresì che, in linea con il disposto normativo, la Commissione giudicatrice, ricorrendo agli estremi di cui all'art.97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i. per l'offerta proposta dall'operatore economico n. 1) Romeo Gestioni S.p.A., ha rinviato al RUP gli atti per il subprocedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta.

Il RUP richiama quanto integralmente descritto nel "VERBALE DI VERIFICA DELLE GIUSTIFICAZIONI DELL'OFFERTA ANOMALA" del 19.04.2023 (prot. Univ. 105903) allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale.

Ne riassume quindi i contenuti rappresentando che il subprocedimento di verifica ex art.97 del d.lgs.50/2016 s.m.i. effettuato sull'offerta proposta dall'operatore economico n. 1) Romeo Gestioni S.p.A. ha evidenziato profili di indeterminatezza ed inaffidabilità dell'offerta in contrasto con le esigenze dell'Amministrazione finalizzate alla selezione di un'offerta certa, affidabile e che garantisca standard elevati di qualità nell'esecuzione di servizi strategici per l'Ateneo.

Per tutto quanto innanzi rappresentato il RUP ritiene di dover concludere che l'offerta del concorrente Romeo Gestioni S.p.A. deve ritenersi nel suo complesso non congrua e procede con l'esclusione della stessa dal procedimento di gara.

Il RUP quindi rimette gli atti alla Commissione di gara per il prosieguo dell'iter di scelta del contraente.

La Commissione, preso atto dell'esito del subprocedimento di verifica di cui all'art.97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i. sull'offerta proposta dall'operatore economico n. 1) Romeo Gestioni S.p.A. così come rappresentato dal RUP, preso atto della conseguente esclusione della predetta offerta dal procedimento di gara, rielabora la graduatoria come di seguito si riporta:

posizione	Concorrente	punteggio complessivo offerta tecnica	punteggio complessivo offerta economica	somma punteggi
1	1) ROMEO GESTIONI S.P.A.	ESCLUSA		
	RTI SIRAM SPA			



2	6)	SAFETY MANAGEMENT SERVICE SPA	69,790	21,422	91,212
3	7)	GRADED S.P.A.	61,366	27,359	88,725
4	3)	MIECI S.P.A.	64,763	19,718	84,481
5	8)	RTI GETEC ITALIA S.P.A. ALFREDO CECCHINI S.R.L.	62,255	15,130	77,385
6	5)	OMNIA SERVITIA S.R.L.	54,626	18,867	73,493
7	4)	CPL CONCORDIA SOC. COOP	57,384	3,632	61,016
8	2)	RTI A.B.P. NOVICELLI FACILITY S.R.L.	48,962	7,600	56,562

acclarando che l'offerta n. 6 proposta dall'operatore economico RTI SIRAM SpA/ SAFETY MANAGEMENT SERVICE SPA risulta utilmente collocata nella ricostituita graduatoria di gara.

Verificato quindi che non ricorrono gli estremi di cui all'art. 97 comma 3 del D. Lgs 50/2016 per l'offerta proposta dall'operatore economico RTI SIRAM SpA/ SAFETY MANAGEMENT SERVICE SPA la Commissione propone l'aggiudicazione della procedura in favore del predetto operatore economico la cui offerta ha ottenuto il punteggio complessivo di 91,212/100.

Alle ore 10:00 il Presidente conclude i lavori della Commissione.

Del che è verbale che, letto e approvato, viene sottoscritto.

Il RUP ing. Rocco Carfagna

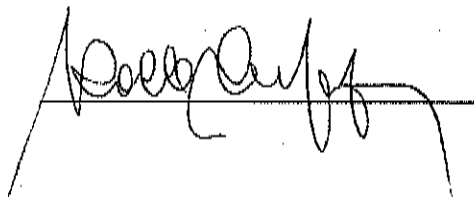
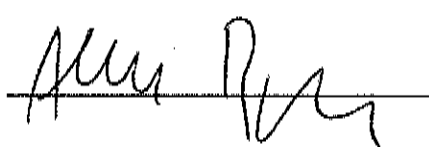
La Commissione giudicatrice:

Prof. Marcantonio Catelani – Presidente

Prof. Arturo Losi - Componente

Prof. Gerardo Maria Mauro – Componente

L'Ufficiale Rogante dott. Attilio Riggio



Area II - Ufficio Legale e Contratti
2022 - X/4.306

Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) - CIG : 9114907335

importo a base d'appalto : € 30.157.668,63 di cui :

- € 29.977.668,60 , oltre IVA per servizi e forniture energetiche;
- € 180.000,00 oltre IVA per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta).

Il sottoscritto Marcantonio Catelani nominato con D.D.G. rep. n.2398 - prot. Unisa 267220 del 11.08.2022 Presidente della Commissione giudicatrice della "Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) - CIG : 9114907335 "

DICHIARA

1. di aver preso parte per via telematica, tramite piattaforma Microsoft Teams, alla riunione della Commissione tenutasi in data 21.04.2023 con inizio alle ore 9:30; 9:45 ;
2. di concordare con quanto riportato nel verbale n. 10 del 21.04.2023 relativo alla riunione sopra indicata, a firma del dott. Attilio Riggio Ufficiale Rogante della procedura di gara.

FIRMA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

Amministrazione

Area II - Ufficio Legale e Contratti
2022 - X/4.306

Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG: 9114907335

importo a base d'appalto: € 30.157.668,63 di cui:

- € 29.977.668,60 oltre IVA per servizi e forniture energetiche;
- € 180.000,00 oltre IVA per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta).

Il sottoscritto Arturo Losi nominato con D.D.G. rep. n.2398 – prot. Unisa 267220 del 11.08.2022 Componente della Commissione giudicatrice della "Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG: 9114907335 "

DICHIARA

1. di aver preso parte per via telematica, tramite piattaforma Microsoft Teams, alla riunione della Commissione tenutasi in data 21.04.2023 con inizio alle ore 9:45;
2. di concordare con quanto riportato nel verbale n. 10 del 21.04.2023 relativo alla riunione sopra indicata, a firma del dott. Attilio Riggio Ufficiale Rogante della procedura di gara.


FIRMA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO

Amministrazione

Area II - Ufficio Legale e Contratti
2022 – X/4.306

Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG : 9114907335

importo a base d'appalto : € 30.157.668,63 di cui :

- € 29.977.668,60 , oltre IVA per servizi e forniture energetiche;
- € 180.000,00 oltre IVA per oneri della sicurezza (non soggetti a ribasso d'asta).

Il sottoscritto **Gerardo Maria Mauro** nominato con D.D.G. rep. n.2398 – prot. Unisa 267220 del 11.08.2022 Componente della Commissione giudicatrice della "Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG : 9114907335 "

DICHIARA

1. di aver preso parte per via telematica, tramite piattaforma Microsoft Teams, alla riunione della Commissione tenutasi in data 21.04.2023 con inizio alle ore 9:45;
2. di concordare con quanto riportato nel verbale n. 10 relativo alla riunione sopra indicata, a firma del dott. Attilio Riggio Ufficiale Rogante della procedura di gara.

FIRMA



UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI SALERNO



OGGETTO: Procedura aperta per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (annualità 2022-2026) – CIG : 9114907335 Verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i.

VERBALE DI VERIFICA DELLE GIUSTIFICAZIONI DELL'OFFERTA ANOMALA

(ex art. 97 D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.)

L'anno 2023 il mese di aprile il giorno 19 alle ore 9:00 presso gli uffici tecnici dell'Ateneo in via S. Giovanni Paolo II, Fisciano (SA) il sottoscritto Responsabile del Procedimento dei lavori di cui trattasi procede, in seduta riservata, alla chiusura delle operazioni di verifica delle giustificazioni dell'offerta anomala presentata dalla Romeo Gestioni con riferimento alla procedura aperta di cui in oggetto.

Il sottoscritto RUP, atteso che nella seduta pubblica del 25 novembre u.s. per l'offerta proposta dalla Romeo Gestioni S.p.A. ricorrevano i presupposti di cui all'art. 97 co. 3 del Codice, richiedeva al suddetto Operatore Economico (OE), con lettera Prot.358454 del 13/12/2022, una "Relazione giustificativa all'offerta", in linea con il disposto di cui all'art.97 co 4 d.lgs.50/2016 e s.m.i..

L'OE rispondeva con nota Prot.n. 0002297 del 05/01/2023.

Successivamente, il R.U.P. richiedeva all'OE un'ulteriore relazione di approfondimento, pervenuta poi con nota depositata prot. N. 52923 del 15/02/2023.

Le relazioni fornite dall'OE sono state oggetto di approfondita analisi i cui esiti sono di seguito riassunti.

In particolare, dalla documentazione fornita con le due succitate note assunte a protocollo, il sottoscritto RUP, evidenzia, tra l'altro, un aspetto che incide in maniera rilevante sull'effettiva gestione della commessa e che ha un impatto concreto e sostanziale nella determinazione dell'effettivo utile di impresa.

In particolare, analizzando nel dettaglio gli elementi integrativi forniti dall'OE nelle risposte alle richieste di giustificativi, si rileva che L'OE intende impiegare non meno di 17 unità (su un totale di 29) di personale affetto da disabilità superiore al 79%, ancorché dotato di "idoneità fisica" a svolgere l'incarico richiesto, elemento, quest'ultimo, caratterizzante la specifica offerta in considerazioni delle agevolazioni correlate (esoneri contributivi e sgravi ex art. 10 del D lgs 151/2015).

L'offerta dell'OE, così come configurata, risulta pertanto chiaramente "condizionata" e palesemente "inaffidabile" in quanto fondantesi sulla possibilità di poter individuare, solo a valle della presa in carico del servizio manutentivo presso l'Ateneo, personale disabile con disabilità superiore al 79% dotato di specifiche professionalità così come richiesto dall'Amministrazione universitaria e come specificato dall'OE (*"...la scrivente, una volta disposta l'aggiudicazione definitiva ed efficace in suo favore ed a valle del previsto periodo di stand and still, procederà all'assunzione di numero 21 unità di cui 17 con disabilità, previa verifica dell'idoneità all'espletamento delle mansioni, che sarà svolta sia per i lavoratori con disabilità che per quelli normodotati"* cit. pag. 4/111 del documento Prot. RGU/GEN/2023/4874 del 15/02/2023).

Cionondimeno, contribuisce a rafforzare il carattere di condizionalità ed inaffidabilità dell'offerta, la dichiarazione dell'OE in base alla quale "l'idoneità fisica" dei predetti operatori dovrà essere confermata da specifiche attestazioni del medico competente e dunque, evidentemente, non prima della presa in carico del servizio in questione (*"...l'assunzione di personale con disabilità è subordinata all'obbligatorio espletamento di una visita medica, da parte di un medico competente iscritto all'Albo professionale, come da D.Lgs. 81/08, che attesti l'idoneità del soggetto a svolgere la mansione e le attività previste di cui agli atti di gara ed alla Relazione Tecnica"* cit. pag. 3/111 del documento Prot. RGU/GEN/2023/4874 del 15/02/2023).

A rafforzare il predetto quadro di inaffidabilità contribuisce, altresì, l'affermazione dell'OE che evidenzia, (senza dettagliare qualifiche, specialità e grado di inabilità in relazione al servizio da svolgere) che parte del personale con disabilità è già presente nell'organico aziendale, sebbene impiegato in altri appalti in corso di svolgimento (e non meglio specificati).

L'insieme di tali considerazioni espresse dall'OE, palesemente contraddittorie, in quanto da un lato si asserisce di avere in organico, ma impiegato in altri appalti, personale con disabilità, e dall'altro si afferma di dover procedere, a valle della presa in carico del servizio in questione, all'assunzione di specifico personale disabile, definisce un quadro di chiara inaffidabilità ed indeterminazione dell'offerta, ampiamente sorretto dalle dichiarazioni dello stesso OE, che evidenziano un'evidente impossibilità di poter disporre, da subito e per l'appalto in questione, di personale con disabilità già impiegato in altri cantieri (e dunque non immediatamente disponibile) e/o personale disabile con specifica professionalità da individuare e sottoporre a verifica di idoneità da parte del medico competente solo a valle della presa in carico del servizio presso l'Ateneo.

Tale evidente presupposto di inaffidabilità ed indeterminazione dell'offerta tecnica gioca, peraltro, un ruolo determinante nella definizione del già marginale utile d'impresa dichiarato dall'OE. È evidente, infatti, che qualora l'OE non riuscisse a garantire del tutto o in parte nel corso dell'appalto l'assunzione di personale affetto da rilevanti profili di disabilità e fosse dunque costretto ad assumere, del tutto o in parte, personale normodotato, eroderebbe in misura rilevante l'utile stimato. Tale cospicua riduzione è quantificabile in oltre 200.000 €/anno (valore, questo, calcolato nel caso si verificasse l'ipotesi di assunzione di personale tutto non disabile), per un mancato utile sull'intera durata dell'appalto di oltre € 800.000,00.

A rafforzare il quadro complessivo di indeterminatezza ed inaffidabilità dell'offerta tecnica concorrono, poi, anche le seguenti valutazioni tecniche, analizzate nel dettaglio nelle relazioni redatte dai Direttori per l'Esecuzione per gli Impianti Elettrici (ing. Roberto Campagna) e per gli Impianti

Meccanici (ing. Giuseppe Sorrentino), che prendono in esame, punto per punto, i vari aspetti del servizio da svolgere così come proposto dall'OE.

In particolare, per quanto riguarda i materiali inclusi nel **SERVIZIO DI MANUTENZIONE A CANONE**, in considerazione del fatto che l'offerta prevede "impropriamente" l'utilizzo degli stessi in maniera ridotta rispetto a quanto valutato dal progetto a base di gara e precisamente in misura pari al 7%, è stato ricalcolato, sulla base delle valutazioni effettuate dall'Amministrazione che tengono peraltro conto dei dati storici, il costo dei materiali di ricambio da includere nel servizio. Il riepilogo dei costi necessari per l'approvvigionamento dei materiali e ricambi necessari che segue, determinato in relazione alla specifica consistenza e stato degli impianti in manutenzione e del livello di servizio richiesto, è stato valutato considerando il medesimo sconto che l'operatore economico dichiara per il capitolo extracanone pari al 35% (*"La Scrivente, infatti, proprio in virtù della presenza capillare sul territorio è in grado di acquistare materiali con sconti variabili tra il 25% e il 40% sul prezzo di listino"(cit.)*).

Il prospetto che segue mostra i risultati di sintesi dell'analisi dei costi condotta:

<i>Servizi al netto dei subaffidamenti</i>	<i>costo materiali quadriennale lordo a base di appalto</i>	<i>costo materiali quadriennale di appalto SCONTO 35/%</i>	<i>costo materiali quadriennale offerti</i>	<i>Differenza costi</i>
impianti antincendio, idrici, cappe e gas tecnici	417.843,82 €	271.598,48 €	111.356,79 €	160.241,69 €
impianti elettrici, audio video, ascensori, servizi di gestione	345.719,39 €	224.717,60 €	225.356,55 €	-638,94 €
TOTALE MANUTENZIONE A CANONE DI PROGETTO	763.563,21 €	496.316,09 €	336.713,32 €	159.602,77 €

Pertanto, i servizi a canone risultano essere sottostimati rispetto al criterio ipotizzato in fase di progetto per un totale di **€159.602,77.**

Con riferimento, invece, al **SERVIZIO DI GESTIONE CALORE E CONDIZIONAMENTO ESTIVO**, si ha che il costo annuo dei materiali previsti in progetto per l'espletamento delle prestazioni è di € 91.962,15.

Si riporta, nel prospetto seguente, il riepilogo dei costi necessari per l'approvvigionamento di materiali e ricambi necessari per lo svolgimento della prestazione, sulla base della quantità stimate in fase di progetto e dunque superiori a quelle stimate dall'operatore. Anche in questo caso il criterio di comparazione adottato si fonda sull'assunto, peraltro suggerito dall'OE, in base al quale la percentuale di scontistica media dei ricambi praticata all'OE si attesta al 35%. Si ha pertanto:

<i>Servizio</i>	<i>Costo annuale lordo (rif. RTE)</i>	<i>Costo quadriennale lordo (rif. RTE)</i>	<i>COSTO quadriennale SCONTO 35%</i>
Gestione calore	91.962,15 €	367.848,60 €	239.101,60 €

Si ritiene inadeguata la stima dei materiali riportata dall'OE, basato sul know-how maturato in esperienze pregresse, rispetto al criterio adottato in fase di progetto. Pertanto, si dimensiona in € 150.865,09 il maggior costo dei materiali che l'OE dovrà sostenere per l'espletamento del particolare servizio nel corso dell'intero appalto.

Inoltre, l'impresa non ha tenuto conto dell'incremento di volumi che si prevede nei prossimi anni, come descritto in RT_IM alla pagina 16/24, condizione che comporta un maggiore consumo stimato, proporzionalmente, in € 71.441,14.

Riguardo alle **SPESE GENERALI** appaiono sottostimati gli oneri per il mezzo, evidentemente riferibili ad una sola unità acquisita in noleggio ed alla quale corrisponde un costo mensile pari ad €400,00 (€4.800,00/12). In realtà sono da considerare almeno 3 vetture (2 per le squadre di operatori meccanici ed elettrici ed una per il personale tecnico e di supporto alla commessa

	quantità	mesi	costo	totale annuale	totale in appalto
auto	3	12	400,00 €	14.400,00 €	57.600,00 €

e non €19.200,00 come stimato dall'impresa

Analogamente, sono da rivedere i costi per le divise in quanto ipotizzando un costo completo di divise invernali ed estive per ciascun componente tecnico da sostituire ogni due anni si ha:

quantità	anni	costo	totale in appalto
29 €	2	200,00 €	11.600,00 €

e non €6.960,00 come stimato dall'OE

In totale dunque è da aggiungere un extra costo sulle spese generali pari a €43.040.00.

CONCLUSIONI

Sulla base di tutte le considerazioni gestionali e tecnico-economiche su esposte ed ampiamente dettagliate anche nelle relazioni tecniche redatte dai Direttori per l'Esecuzione del servizio in questione, l'utile dell'impresa viene come di seguito rideterminato:

Utile di impresa complessivo dichiarato dall'OE	729.809,92 €	+
riduzione per i servizi a canone	159.602,77 €	-
riduzione per costo materiali inclusi nel servizio di gestione calore	150.865,09 €	
riduzione per incremento volumi previsto nel servizio di gestione calore	71.441,14 €	-
riduzione per fornitura energia elettrica	0,00 €	-
riduzione per fornitura gas	0,00 €	-
riduzione per i servizi extracanone	11.142,60 €	-
Servizi ed interventi aggiuntivi e migliorativi	0,00 €	-
Incremento spese generali	43.040,00 €	-
UTILE IMPRESA RICALCOLATO	293.718,32 €	

Risulta, pertanto, a questa Amministrazione, un utile rideterminato in complessivi € 293.718,32, nettamente inferiore a quello prospettato dall'OE (riduzione di quasi il 60%).

Tale risicato utile (pari a circa 1% dell'importo a base d'asta), verosimilmente può essere annullato o addirittura assumere un valore negativo se a tali extra costi non contemplati dall'OE si aggiungono gli extracosti da sostenere in mancanza degli sgravi fiscali per l'assunzione di dipendenti disabili, che, come scritto, possono quantificarsi in oltre 200.000,00 €/anno.

Alla luce di quanto sopra, alle ore 12:00 il RUP termina la seduta riservata. Dispone la trasmissione del presente verbale alla Commissione di gara per gli adempimenti di competenza nella prossima seduta di gara pubblica fissata per il giorno 21/04/2023 alle ore 9:30 per la proclamazione dell'aggiudicatario provvisorio dell'appalto.

Tutti gli atti della procedura unitamente al presente verbale sono depositati presso gli Uffici tecnici d'Ateneo.

Letto, approvato e sottoscritto seduta stante.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Ing. Rocco Carfagna)

firmato digitalmente ai sensi del d.lgs. 82/2005

ALLEGATI:

- Relazione tecnico economica del Direttore per l'Esecuzione degli Impianti Meccanici (ing. Giuseppe Sorrentino);
- Relazione tecnica economica del Direttore per l'Esecuzione degli Impianti Elettrici (ing. Roberto Campagna).

Oggetto: Servizio di conduzione controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (Annualità 2022-2026) - Valutazione giustificativi

La presente relazione è finalizzata alla valutazione della sostenibilità dell'offerta tecnico-economica presentata dalla Romeo Gestioni SpA, per il servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo – annualità 2022-2026, con riferimento alle seguenti prestazioni:

a) Servizi a canone

- Manutenzione impianti idrico-sanitario
- Manutenzione impianti antincendio
- Manutenzione impianti gas tecnici e cappe

b) Gestione Calore e Condizionamento Estivo

c) Fornitura di gas naturale per gli impianti di cogenerazione/trigenerazione

d) Servizi extracanone

- Manutenzione impianti termici
- Manutenzione impianti idrico-sanitario
- Manutenzione impianti antincendio
- Manutenzione impianti gas tecnici e cappe
- Manutenzione impianti di cogenerazione

e) servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi

- parametri G1 – G5

a) Servizi a canone

Impianti Antincendio, idrici, cappe e gas tecnici

L'operatore economico (OE) riporta un monte ore effettivo per l'intero servizio a canone pari a 21.774,50 h/anno, mentre in progetto, per la sola parte "meccanica", sono considerate 8971 h/anno (V livello per 5253 h e IV livello per 3718h). Con l'integrazione documentale del 15.02.23, l'OE, per l'erogazione del servizio, conferma di aver previsto le stesse ore considerate in progetto. Il costo complessivo per la manodopera necessaria al servizio a canone, dichiarato dall'operatore economico, per l'intero appalto, per i servizi a canone, inclusi gli oneri di reperibilità è pari a 1.725.753,08 €, mentre in progetto, i costi del personale per lo svolgimento dei servizi in argomento sommano a € 818.218,08.

Si ritiene congruo il costo della manodopera dichiarato dall'OE per l'espletamento del servizio, in considerazione delle agevolazioni (esoneri contributivi e sgravi ex art. 10 del D lgs 151/2015)

Il costo dei materiali previsti in progetto per l'espletamento dei servizi è di 104.460,96 €/anno.

Si riporta di seguito il riepilogo dei costi stimati per l'approvvigionamento dei materiali e ricambi necessari per lo svolgimento del servizio, in relazione alla specifica consistenza e stato degli impianti in manutenzione e del livello di servizio richiesto, considerato il medesimo sconto che l'operatore economico dichiara per il

capitolo extracanonale pari al 35% ("La Scrivente, infatti, proprio in virtù della presenza capillare sul territorio è in grado di acquistare materiali con sconti variabili tra il 25% e il 40% sul prezzo di listino").

Servizio	Costo materiali annuale lordo (rif. RTE)	Costo materiali quadriennale lordo (rif. RTE)	Costo materiali quadriennale SCONTO 35%
Impianti Antincendio	30.665,38 €	122.661,54 €	79.730,00 €
Impianti cappe gas tecnici	59.344,21 €	237.376,85 €	154.294,95 €
Impianti idrici	14.451,36 €	57.805,44 €	37.573,54 €
Totale	104.460,96 €	417.843,82 €	271.598,48 €

Si ritiene sottostimata la valutazione del costo dei materiali necessari al servizio, riportata dall'OE, *basato sul know-how maturato in esperienze pregresse*, in quanto non aderente al quadro particolare di questo appalto e, pertanto, si valuta in € 271.598,48 il costo dei materiali che l'OE dovrà sostenere per l'espletamento del particolare servizio, nel corso dell'intero appalto.

Considerando la stima dell'OE, riferita alle categorie idrici, antincendio e gas tecnici (7% degli importi a base di appalto) ed il costo delle attrezzature (6.975,00 €/anno) risulta un maggior costo, per il quadriennio, pari a 132.341,69 €.

b) Gestione Calore e Condizionamento Estivo

L'operatore economico riporta un monte ore effettivo per il servizio gestione calore pari a 11.479,00 h/anno ed attribuisce ca. 690 h/anno della compagine tecnica all'attività specifica. In progetto sono considerate 10759 h/anno (V livello per 6288 h e IV livello per 4471 h) oltre 720 h/anno di un tecnico per supporto alle attività di gestione calore ed energy management. Pertanto, i valori di progetto e quelli dell'offerta tecnica sono, di fatto, coincidenti.

Il costo complessivo dichiarato dall'operatore economico, per l'intero appalto, per la manodopera relativa al servizio, inclusi gli oneri di reperibilità è pari a 764.962,69 €, oltre il costo dell'impegno della figura tecnica valutato nell'ambito del paragrafo 1.1. Nel progetto del servizio, per quanto di competenza, i costi del personale per lo svolgimento dei servizi in argomento sommano a € 981.222,48.

Si ritiene congruo il costo della manodopera dichiarato dall'OE per l'espletamento del servizio, in considerazione delle agevolazioni (esoneri contributivi e sgravi ex art. 10 del D lgs 151/2015).

Il costo annuo dei materiali previsti in progetto per l'espletamento delle prestazioni è di 91.962,15 €.

Si riporta, di seguito, il riepilogo dei costi necessari per l'approvvigionamento di materiali e ricambi necessari per lo svolgimento della prestazione, in relazione alla specifica consistenza e stato degli impianti in manutenzione e del livello di servizio richiesto. Anche in questo caso il criterio di comparazione adottato si fonda sull'assunto, peraltro suggerito dall'OE, in base al quale la percentuale di scontistica media dei ricambi praticata all'OE si attesta al 35%.

Servizio	Costo annuale lordo (rif. RTE)	Costo quadriennale lordo (rif. RTE)	COSTO quadriennale SCONTO 35%
Gestione calore	91.962,15 €	367.848,60 €	239.101,60 €

Si ritiene insufficiente la stima dei materiali riportata dall'OE, *basato sul know-how maturato in esperienze pregresse*, in quanto non aderente al quadro particolare di questo appalto e, pertanto, si valuta in € 239.101,60 € il costo dei materiali che l'OE dovrà sostenere per l'espletamento del particolare servizio nel corso dell'intero appalto, con un maggior costo materiali per il servizio quantificabile in € 150.865,09.

Per quanto concerne la fornitura di gas per l'espletamento del servizio, si rileva che l'impresa non ha tenuto conto dell'incremento di volumi che si prevede negli anni successivi al primo, come descritto in RT_IM alla pagina 16/24. Tale condizione comporta un maggiore consumo che viene stimato, proporzionalmente all'incremento dei volumi da trattare e considerando i costi unitari dichiarati dall'OE, pari a € 71.441,14. Per quanto espresso, si stima un maggior costo per il servizio, quantificabile in € 222.306,23.

c) Fornitura di gas naturale per gli impianti di cogenerazione/trigenerazione

In considerazione del prezzo unitario di acquisto dichiarato dall'OE nella relazione chiarimenti (allegato 6.A) e le ulteriori precisazioni, fornite in merito nella relazione del 15.2.23, risultano i seguenti costi per sostenere la fornitura di gas per gli impianti di cogenerazione, così come dimensionata in progetto.

COSTO UNITARIO al netto Accise (all 6.A)	Stima di progetto consumi gas cogenerazione [Smc]	COSTI GAS cogenerazione	VARIAZIONI ARERA (previsione progetto)	ACCISE	Costo annuo gas cogenerazione	Costo quadriennio gas cogenerazione
0,497978	1.518.093,98	755.977,40 €	- 353.340,29 €	12.340,73 €	414.977,84 €	1.659.911,38 €

Non si riscontrano, pertanto, differenze nei costi rispetto al calcolo dell'OE.

a) Servizi extracanonone

In relazione al parametro extracanonone, per quanto attiene agli impianti meccanici, la relazione tecnica economica riporta l'ammontare della manodopera stimato, analizzando la composizione degli interventi più frequenti, nella misura di € 546.000,00. Mentre per la parte relativa alla manutenzione ordinaria degli impianti di cogenerazione il valore dei materiali è riportato direttamente in relazione, pari a € 56.774,74, al lordo di utile e spese generali, per le categorie restanti tale valore si può derivare per differenza nel prospetto seguente.

Categoria impianti	importo totale annuo	ut/spese	mdo	materiali	costo materiali sconto 35%
termici	175.000,00 €	39.024,86 €	57.826,39 €	78.148,75 €	50.796,69 €
idrici	25.000,00 €	5.574,98 €	8.260,91 €	11.164,11 €	7.256,67 €
antincendio	65.000,00 €	14.494,95 €	21.478,37 €	29.026,68 €	18.867,34 €
cappe e gas tecnici	25.000,00 €	5.574,98 €	8.260,91 €	11.164,11 €	7.256,67 €
cogenerazione straordinaria	36.500,00 €	8.139,47 €	12.060,93 €	16.299,60 €	10.594,74 €
cogenerazione ordinaria	93.500,00 €	20.850,43 €	28.612,48 €	44.037,09 €	28.674,11 €
Totale annuo costo materiali					123.396,21 €

Il corrispondente costo dei materiali è stimato, considerato lo sconto dichiarato dall'operatore economico pari al 35%, in € 123.396,91. Tale somma, confrontata con l'importo di 147.078,87 € riportati dall'OE conduce ad una minore spesa di 23.681,96 € per anno.

Le ore effettive di manodopera, previste per la manutenzione extracanonone degli impianti suelencati è pari a circa 6022 h/anno. Considerando i costi orari effettivi dichiarati dall'OE, pari a circa 14,53 €/h (valore effettivo mediato su 4 anni), si perviene al corrispondente costo dell'OE per la manodopera per l'attività extracanonone pari a 86.526,15€. Con il secondo invio, l'OE ha dichiarato l'impegno di 3987,67 ore effettive (delle 12357

complessive) per le attività extracanonico termico, idrico-sanitario, antincendio, gas tecnici e cappe e cogenerazione a fronte delle 6022 desumibili dalla documentazione progettuale. Risultano, dunque, ridotte le risorse umane assegnate a questa categoria lavori e considerato il costo medio della manodopera dell'OE, risulta una sottostima di € 28.585,30 per anno.

In definitiva, sulla categoria, per gli impianti meccanici, risulta una maggiore spesa di 19.613,36 € per l'intero appalto.

b) servizi e interventi aggiuntivi e migliorativi

La Romeo Gestioni SpA ha offerto tutti i migliorativi ed ha esposto nel riscontro alla richiesta di chiarimenti i seguenti costi.

	DESCRIZIONE MIGLIORATIVO	Costo forniture	Costo installazione	Costo totale
1	Fornitura e posa in opera di genset per revisione standard (overhaul delle 60.000 h) del sistema di cogenerazione n.1 (JMS 312 C) comprensivo di lavori per l'estrazione delle macchine del cabinato, gru, movimentazione, trasporto da e per la casa madre, materiali e manodopera specializzata per eseguire la grande revisione del motore e del generatore, l'implementazione nel sistema di regolazione e controllo e revisione delle apparecchiature di gestione, dei contatori di energia elettrica e termica, la sostituzione e/o revisione dei dispositivi di sicurezza (valvole di sicurezza e di scarico termico, vasi di espansione, termostati e pressostati di blocco e controllo) e dell'aggiornamento della denuncia INAIL e di tutte le pratiche autorizzative (VVF, Dogane, Enel), la messa in servizio effettuato secondo le specifiche tecniche della casa madre necessarie per l'applicazione della garanzia.	€ 145.000,00	6.966,62 €	€ 151.966,62
2	Fornitura e posa in opera di nuovo generatore di calore ad elevato rendimento a servizio della centrale termica del Campus di Fisciano di analoga tipologia e taglia del generatore n. 1 e 5 recentemente sostituiti, comprensivi dell'implementazione nel sistema di regolazione e controllo e della sostituzione e/o revisione dei dispositivi di sicurezza (valvole di sicurezza e di scarico termico, vasi di espansione, termostati e pressostati di blocco e controllo) e dell'aggiornamento della denuncia INAIL della centrale termica	€ 112.761,20	€ 23.900,12	€ 136.661,32
3	Fornitura e posa in opera di sistema di monitoraggio e gestione dei consumi idrici di ogni edificio del campus di Fisciano e di Baronissi, comprensivo di contatori con interfaccia meter bus per edificio (n 50 ca), centralizzatori (n 10 ca.), ingegneria per la programmazione dei controllori e del sistema di supervisione, ampliamento della licenza, notebook per l'interfaccia con il sistema di gestione consumi.	€ 93.071,16	€ 6.888,93	€ 99.960,09
4	Fornitura e posa in opera di n. 1 gruppi di refrigerazione a compressione di vapore a servizio della Biblioteca Centrale d'Ateneo: la proposta dovrà riguardare la dismissione e lo smaltimento dell'unità a compressione di gas R22 a servizio della struttura e la fornitura e l'installazione di	€ 45.000,00	COMPRESA NELL'OFFERTA	€ 45.000,00

	nuova unità di refrigerazione a compressione di gas a basso GWP avente potenzialità non inferiore a 512 kW e EER superiore a 3,1			
5	Fornitura e posa in opere di n. 1 gruppo di refrigerazione a compressione di gas a basso GWP ad elevata efficienza (EER>3,1) con potenzialità frigorifera > 360 kW a servizio dell'edificio F, comprensiva della sostituzione e smaltimento di quello esistente	€ 35.000,00	COMPRESA NELL'OFFERTA	€ 35.000,00
Totale costi migliorativi meccanici				€ 468.588,03

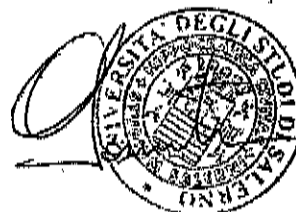
I preventivi presentati dall'operatore economico sono stati verificati, mediante interpello dei fornitori. Si rileva che le offerte sono state richieste successivamente alla richiesta di chiarimenti, fatta eccezione per il parametro G2 e che risultano tutte scadute.

Conclusioni

Per tutto quanto esposto, per i servizi elencati in premessa, in aggiunta ai costi dichiarati dall'operatore Romeo Gestioni SpA, per l'intero appalto un importo di **€ 374.261,28**

Fisciano, 9 marzo 2023

Il Direttore per l'Esecuzione
Impianti Meccanici
(Ing. Giuseppe SORRENTINO)



ALLEGATI:

- Richiesta congruità offerte migliorativi posti a base di gara;
- Dichiarazioni dei fornitori



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

22 febbraio 2023 alle ore 09:28

A: info@icicaldaie.com

Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, offerta, bozza di contratto o informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

--

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino



Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it

via Giovanni Paolo II, 132

84084 Fisciano (SA)

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

 ICI.pdf
1413K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

22 febbraio 2023 alle ore 09:43

A: marco.poletto@innio.com

Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, bozza di contratto, informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

--

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino



Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it

via Giovanni Paolo II, 132

84084 Fisciano | SA |

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

2 allegati **jenbacher1.pdf**
1400K **jenbacher2.pdf**
1656K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

22 febbraio 2023 alle ore 09:44

A: Massimo Altamura <massimo.altamura@siemens.com>

Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, offerta, bozza di contratto o informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

--

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino



Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it

via Giovanni Paolo II, 132

84084 Fisciano | SA |

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

**siemens.pdf**

462K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

22 febbraio 2023 alle ore 13:17

A: info@sollaservice.it

Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, offerta, bozza di contratto o informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

--
Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino



Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it

via Giovanni Paolo II, 132

84084 Fisciano | SA |

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

2 allegati

solla2.pdf
167K

solla1.pdf
119K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

I: richiesta verifica vs offerta

BOTTACINI Giovanni <giovanni.bottacini@icicaldaie.com>

24 febbraio 2023 alle ore 10:30

A: "gsorrentino@unisa.it" <gsorrentino@unisa.it>

Cc: "carfagna@unisa.it" <carfagna@unisa.it>

Buonasera,

come da telefonata confermiamo l'offerta allegata.

Cordiali saluti

**Ing. Giovanni BOTTACINI**

Sales Manager

+39 045 8738596 | mob: +39 346 5050736

giovanni.bottacini@icicaldaie.com

ICI Caldaie S.p.A

Via Giovanni Pascoli, 38 - 37059 Campagnola di Zevio (VR) - Italy

Phone: +39 045 8738511 | Fax: +39 045 8731148

www.icicaldaie.com

Follow us on LinkedIn

Questo documento è formato esclusivamente per il destinatario. Tutte le informazioni ivi contenute, compresi eventuali allegati, sono da ritenere esclusivamente confidenziali e riservate secondo i termini del vigente D.Lgs. 196/2003 in materia di privacy e del Regolamento europeo 679/2016 - GDPR- e quindi ne è proibita l'utilizzazione ulteriore non autorizzata. Se avete ricevuto per errore questo messaggio, Vi preghiamo cortesemente di contattare immediatamente il mittente e cancellare la e-mail.

Confidentiality Notice - This e-mail message including any attachments is for the sole use of the intended recipient and may contain confidential and privileged information pursuant to Legislative Decree 196/2003 and the European General Data Protection Regulation 679/2016 - GDPR-. Any unauthorized review, use, disclosure or distribution is prohibited. If you are not the intended recipient, please contact the sender by reply e-mail and destroy all copies of the original message.

Da: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>**Inviato:** mercoledì 22 febbraio 2023 09:29**A:** INFO (ICI Caldaie) <info@icicaldaie.com>**Cc:** Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>**Oggetto:** richiesta verifica vs offerta

Questa è la prima volta che ricevi un'email da questo mittente. Assicurati che sia qualcuno di cui ti fidi.

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, offerta, bozza di contratto o Informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino

Ufficio Impianti Meccanici ed Energia



Università degli Studi di Salerno | unisa.it

via Giovanni Paolo II, 132

84084 Fisciano (SA)

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

Questo messaggio è stato analizzato con Libraesva ESG ed è risultato non infetto.

Segnala come spam.

Mettilo in blacklist.

Questo messaggio è stato analizzato con Libraesva ESG ed è risultato non infetto.

This message has been checked by Libraesva ESG and is believed to be clean.



ICI.pdf
1413K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

R: EXT: richiesta verifica vs offerta

MADONNA, GIUSEPPE (INNIO) <Giuseppe.Madonna@innio.com>

22 febbraio 2023 alle ore 16:30

A: "gsorrentino@unisa.it" <gsorrentino@unisa.it>

Cc: "Poletto, Marco (INNIO)" <marco.poletto@innio.com>, "carfagna@unisa.it" <carfagna@unisa.it>

Salve ing. Sorrentino,

le confermo che la proposta tecnico commerciale era stata da noi redatta ed inviata alla società Romeo Gestioni SpA

Le confermo inoltre che la proposta allegata non è più in corso di validità, essendo passato il 31/12/2022

Potrebbe, se richiesto, essere rinnovata applicando gli importi attualmente in vigore

Cordiali saluti

BR

Giuseppe Madonna
Service Sales Manager
Jenbacher gas engines**JENBACHER**
INNIO

M +39 342 7393241

Via Staffali, 1 I 37062 Dossobuono (VR), Italia

Jenbacher Srl

www.innio.com

Da: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>**Inviato:** mercoledì 22 febbraio 2023 09:44**A:** Poletto, Marco (INNIO) <marco.poletto@innio.com>**Cc:** Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>**Oggetto:** EXT: richiesta verifica vs offerta

CAUTION: ** This is an EXTERNAL email. Exercise caution. DO NOT open attachments or click links from unknown senders or unexpected email. ******

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, bozza di contratto, informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino

Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it


via Giovanni Paolo II, 132


84084 Fisciano (SA)

tel: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

2 allegati

 **jenbacher2.pdf**
1656K

 **jenbacher1.pdf**
1400K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

ALTAMURA, MASSIMO <massimo.altamura@siemens.com>

22 febbraio 2023 alle ore 11:16

A: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

Buongiorno ing. Sorrentino,

confermiamo la veridicità dell'offerta.

Cordiali saluti.

Massimo Altamura**Sales Engineer**

Siemens S.p.A.

RC-IT SI REV BR-CEN-STH SZ2

Via Ferrante Imparato, 192

80146 Napoli

Fax.: +39 0812435620

Mobile: +39 3351017221

Mailto: massimo.altamura@siemens.com

Prodotti: www.siemens.it/HITWeb: www.siemens.it/buildingtechnologiesBIM: www.siemens.it/bim

Catalogo Online: Consulta - Scegli - Acquista

SIEMENS

Siemens S.p.A. con sede in Milano, via Vipiteno 4, capitale sociale €65.000.000= i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi n. 00751160151, società con unico socio, soggetto all'attività di direzione e coordinamento di Siemens AG

Da: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>**Inviato:** mercoledì 22 febbraio 2023 09:45**A:** ALTAMURA, MASSIMO (RC-IT SI RSS-EMEA BR-RM SZ2) <massimo.altamura@siemens.com>**Cc:** Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>**Oggetto:** richiesta verifica vs offerta

[Testo tra virgolette nascosto]

 siemens.pdf
462K



Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>

richiesta verifica vs offerta

tecnico@sollaservice.it <tecnico@sollaservice.it>
A: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>
Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>

23 febbraio 2023 alle ore 15:45

Buongiorno Ing. Giuseppe Sorrentino,

a fronte della vs. richiesta (di seguito riportata), si conferma che il preventivo in allegato è conforme in tutte le sue parti al preventivo offerto all'operatore economico Romeo Gestioni SpA in data 15/12/2022,

Cordiali saluti - Guido Tamborrelli

Tel 081.19500098

email: assistenza@sollaservice.it

Solla Service srl

Via Ferrante Imparato 190 int. 19b – 80146 Napoli

Da: Giuseppe SORRENTINO <gsorrentino@unisa.it>
Inviato: mercoledì 22 febbraio 2023 13:18
A: info@sollaservice.it
Cc: Rocco CARFAGNA <carfagna@unisa.it>
Oggetto: richiesta verifica vs offerta

In relazione alla procedura per l'affidamento del servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo, si allega alla presente copia del vostro documento tecnico-commerciale (preventivo, offerta, bozza di contratto o informativa tecnico commerciale) trasmessa a questa amministrazione dell'operatore economico Romeo Gestioni SpA, ai fini della verifica ex art. 97 co 3 d.lgs.50/2016 s.m.i..

Si richiede conferma della veridicità dell'offerta e delle condizioni commerciali applicate, cortesemente entro 3 giorni dalla data odierna.

Si ringrazia per la cortese collaborazione.

Ing. Giuseppe Sorrentino

--

Ph.D. Ing. Giuseppe Sorrentino

Ufficio Impianti Meccanici ed Energia

Università degli Studi di Salerno | unisa.it


via Giovanni Paolo II, 132


84084 Fisciano (SA)

t: 089 96.6186

e: gsorrentino@unisa.it

2 allegati

 **solla2.pdf**
167K

 **solla1.pdf**
119K

Oggetto: Servizio di conduzione controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo (Annualità 2022-2026) - Valutazione giustificativi - Sistemi elettrici

PREMESSA

La presente relazione è finalizzata alla valutazione della sostenibilità dell'offerta tecnico-economica presentata dalla Romeo Gestioni SpA, per il **servizio di conduzione, controllo e manutenzione programmata degli impianti tecnologici e gestione energia dell'Ateneo - annualità 2022-2026**, con riferimento alle seguenti prestazioni :

- a) **Manutenzione ordinaria programmata a canone** dei seguenti impianti :
 - a. impianti elettrici MT/Bt
 - b. impianti elevatori
 - c. impianti audio/video per la didattica
 - d. impianti speciali (controllo accessi ed antintrusione)
- b) **Ricambiistica per la di manutenzione programmata a canone**
- c) **Fornitura del vettore energetico elettrico**
- d) **Manutenzione straordinaria in regime di extracanone** dei seguenti impianti :
 - a. impianti elettrici MT/Bt
 - b. impianti elevatori
 - c. impianti audio/video per la didattica
 - d. impianti speciali (controllo accessi ed antintrusione)
- e) **Prestazioni aggiuntive e/o migliorative offerti in sede di gara** (punti 06-10 della offerta tecnica)

Sommario

PREMESSA.....	1
MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATA A CANONE.....	3
RICAMBISTICA PER LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA A CANONE.....	4
FORNITURA DEL VETTORE ENERGETICO ELETTRICO.....	5
MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN REGIME DI EXTRACANONE.....	6
PRESTAZIONI AGGIUNTIVE E/O MIGLIORATIVE OFFERTE	8

MANUTENZIONE ORDINARIA PROGRAMMATTA A CANONE

Il progetto redatto dall'Amministrazione per la gestione e la conduzione dei sistemi elettrici, in regime di manutenzione programmata a canone, è stato strutturato, in sintesi, su tre servizi: *programma di manutenzione, pronta disponibilità e presidio manifestazioni*. Il monte ore complessivo previsto, in sede di progetto, per l'espletamento dei succitati servizi, è rispettivamente pari a $16149 + 2252 + 600 = 19001$ ore/uomo/anno, così come rispettivamente indicato a pagg. 46, 45 e 32 della Relazione Tecnico-Economica del progetto per i Sistemi Elettrici.

La proposta dell'operatore economico (di seguito OE), sembra essere articolata su **17308,50** ore/uomo/anno, comprendendo anche quanto dichiarato per i servizi in sub-affidamento (vedi Relazione Giustificativi II alla pagina 2 di 111).

Di conseguenza, seppur in deficit di 1692,50 ore/uomo/anno, sembrerebbe che, con una auspicabile ottimizzazione dei tempi di lavoro rispetto a quelli previsti nel progetto, peraltro evidenziata nella Relazione Giustificativi I – Par. 11 pag. 27/152, l'OE sia in grado di svolgere il servizio di manutenzione programmata a canone. Peraltro, è corretto precisare che 2252 ore destinate al servizio di “*pronta disponibilità*” e 600 ore destinate al servizio “*presidio manifestazioni*”, sono da commissionare mediante preciso ordinario di lavoro e pertanto non contribuiscono direttamente al monte ore/uomo/anno destinate meramente al programma manutentivo a canone.

Essendo il servizio calato in contesto operativo di un appalto di “*facility management a prestazione*”, e tenuto conto della sostanziale equivalenza della disponibilità di ore/uomo/anno dichiarate, si ritiene superfluo entrare nel dettaglio del numero di persone proposte e nel conteggio economico della manodopera, seppur prendendo atto degli esoneri contributivi e sgravi ex art. 10 del DLgs 151/2015 evidenziati, rimandando la verifica della prestazione durante l'espletamento del servizio con le modalità previste dal Capitolato Sistemi Elettrici al par. 5, con particolare riferimento alle pagg.57-58.

Pertanto, considerando che i costi orari unitari della manodopera utilizzati nel progetto (vedi *Tabella Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Giugno 2019 per IV° e V° livello retributivo – riportata in Relazione Tecnico-Economica di progetto*) non sono ribassabili e quindi da ritenersi invariabili, tenendo comunque in conto del dichiarato personale portatore di handicap con i relativi fiscali di cui sopra e prendendo atto della sostanziale equivalenza del monte ore/uomo/anno dedicate al processo di manutenzione programmata a canone, si giunge alla sostanziale equivalenza prestazionale tra il progetto e quanto proposto dall'OE, per cui si esprime parere favorevole.

RICAMBISTICA PER LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA A CANONE

Il programma di manutenzione a canone prevede, tra l'altro, un corpus di ricambi necessari ed indispensabili al corretto svolgimento del programma stesso. Nel progetto, ed in particolare nelle schede di manutenzione della serie IE.ESM.xx, EL.ESM.xx, AV.ESM.xx e IS.ESM.xx, per ogni singola attività elementare è evidenziato costo dei ricambi. Oltre a ciò, il progetto prevede un importo di "franchigia" entro il quale i ricambi, al di fuori di quelli previsti nelle succitate schede, posso essere acquistati autonomamente e rendicontati. Ciò in modo indipendente dal fatto che alcune schede manutentive e/o interi servizi siano dati in sub-affidamento. L'insieme delle due disponibilità per ricambi porta, nel complesso, l'importo relativo ad € 86.429,97. Per il quadriennio, il costo dei ricambi, considerato in progetto, risulta essere pari ad € 345.719,39. Ipotizzando uno ribasso medio pari al 35% (l'OE ha dichiarato uno sconto di acquisto medio tra il 25% ed il 40%), si perviene ad un costo materiali pari a € 224.717,60.

Analizzando quanto offerto dall'OE, tenuto conto di quanto dichiarato a pag. 12 di 152 della Relazione Giustificativi I in merito alla quantificazione dei materiali in sede di offerta (*pari al 7% dell'importo posto a base di gara per il servizio di riferimento, vista la esperienza accumulata nella vasta pletora di appalti simili gestiti*), si perviene all'importo di € 56.339,13 x 4 = € 225.356,55, quale disponibilità quadriennale per i ricambi, offerta dall'OE.

Evidentemente, tenuto conto di quanto detto, risulta evidente che l'importo offerto dall'OE per la disponibilità di materiali per ricambi offerto dall'OE è confrontabile a quanto previsto in sede di gara, seppur ribassato.

Pertanto, si esprime parere favorevole ad accettare quanto offerto.

A rigor di logica, il valore offerto per la ricambistica dei Sistemi Elettrici, andrebbe confrontato con quello offerto per gli altri servizi, valutandone globalmente le risultanze.

FORNITURA DEL VETTORE ENERGETICO ELETTRICO

Il progetto redatto dall'amministrazione, a pag.132 del Capitolato Tecnico Specialistico Sistemi Elettrici, illustra le modalità di gestione della fornitura di energia elettrica. In particolare, il progetto prevede una aderenza al modello "PUN + SPREAD", dove il PUN rappresenta il prezzo medio mensile del kWh, reperibile dal sito GME (www.mercatoelettrico.org). Il progetto prevede, in aggiunta al PUN, una rendicontazione aggiuntiva con lo "spread", fissata a € 12/MWh.

Nell'allegato per la gara, l'OP proponente, doveva esprimere ribasso esclusivamente sullo Spread, lasciando inalterato il PUN, invariabile ed aderente al modello identificato per il progetto.

Nell'offerta economica, e nella fattispecie nella sezione riguardante la fornitura di energia elettrica, in un modello di rendicontazione PUN+Spread (con lo Spread soggetto a ribasso), a fronte di uno Spread di gara pari a 12€/MWh, l'OE dichiara di offrire un importo per lo Spread pari a 0,012€/MWh (mille volte inferiore).

Il sottoscritto ritiene che quanto proposto sia plausibile, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato della energia elettrica, riportato sul GME mensilmente, dove nel mese di Febbraio 2023, il prezzo medio della energia elettrica si è attestato su circa 164 €/MWh, certamente in ribasso rispetto ai mesi precedenti, ma ancora ben oltre i valori pre-pandemia. Nell'ambito di un modello globale del mercato elettrico dell'energia, inteso come volume di scambio su borse mondiali e in tempi diversi da quelli attuali, sembra verosimile che il proponente abbia acquistato un congruo quantitativo di energia nei mesi passati (anche durante la pandemia) ad un prezzo sensibilmente più basso (si ricorda che a Luglio 2020 l'energia costava mediamente 10-15€/MWh).

In tale verosimile caso, la percentuale di incidenza dello Spread offerto dall'OE nella contabilizzazione della commessa energetica risulterebbe ininfluente. Cosa che non si può affermare per la gara, dove è risultato determinante. Nel caso, invece, in cui il proponente non abbia ancora gestito, in proiezione, il quantitativo di energia posto a base di gara, la stessa sarà contabilizzata riferendosi ai PUN in essere nei mesi del trimestre contabile, relegando il guadagno esclusivamente al prezzo di acquisto che, per quantità dell'ordine di grandezza della gara, sarà certamente inferiore al PUN.

Pertanto, tenuto conto di quanto riportato nella specifica del fornitore di energia elettrica identificato (Optima Italia SpA), a pag. 31 di 111 della parte I in seno alla Relazione Giustificativi II, ove si chiarisce che lo stesso fornitore di energia (validità fino al 30 marzo 2023) si impegna a vendere la stessa all'OE con uno spread nullo, e ciò a riprova di quanto suddetto e non riscontrando ulteriori elementi con informazioni mancanti e/o di dubbia interpretazione, si esprime parere favorevole in modo conseguenziale.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN REGIME DI EXTRACANONE

Il progetto redatto dall'Amministrazione per la gestione e la conduzione dei sistemi elettrici, in regime di manutenzione straordinaria extracanone, fermo restando valido il principio caposaldo che in quanto straordinari, gli interventi che potrebbero essere realizzati non sono programmabili e pertanto non contabilizzabili a priori, prevede un "accantonamento" di € 267.000, comprensivi di componenti e manodopera, quest'ultima concretizzata in un numero di ore/uomo/anno pari a 3571.

In aggiunta a tale monte ore/uomo/anno, il progetto prevede il servizio di "pronta disponibilità", che identifica quel tipo di attività di manodopera per piccoli adeguamenti e/o minuta manutenzione agli impianti contemplati oggetto dell'appalto, escludendo gli eventuali materiali, evidentemente messi a disposizione dell'amministrazione, pari a 2252 ore/uomo/anno, di cui al Capitolato Tecnico Specialistico – sistemi elettrici – alla pag. 112, e calcolato alla pag. 45 della Relazione Tecnica Economica.

Pertanto, il totale di ore/uomo/anno previsto in sede di progetto, per soddisfare il regime di manutenzione straordinaria extracanone, risulta essere pari a 5823.

Tenuto conto che il progetto specifica chiaramente (vedi pagg. 112 e 114 del Capitolato Tecnico Specialistico) che le maestranze da impegnare per il servizi di manutenzione straordinaria in regime di extracanone dovranno essere diverse da quelle identificate ed assegnate al servizio di manutenzione programmata a canone, l'OE, a pagina 110 di 111 dell'allegato III alla Relazione Giustificativi II, dichiara un complessivo di ore/uomo/anno pari a 12357, di cui 6617 dedicate ai meri ed indeterminati interventi di manutenzione straordinaria in regime di extracanone, e 2252 ore/uomo/anno assegnate al servizio di "pronta disponibilità" (stesso valore di progetto), per un totale di 8869 ore/uomo/anno. A fronte di ciò, si ritiene utile segnalare che, a fronte di una sostanziale equivalenza della manodopera prevista per tutti i servizi extracanone dell'appalto, il monte ore/uomo/anno previsto per gli altri servizi sia inferiore a quanto previsto nel progetto.

Anche in questo caso, essendo le modalità di gestione del servizio in regime di extracanone chiaramente espresse a pag. 113 del Capitolato Tecnico Specialistico per i Sistemi Elettrici, ed essendo il servizio calato in contesto operativo di un appalto di "facility management a prestazione", tenuto conto della evidente esuberanza di 3046 ore/uomo/anno, si è indotti a concludere che l'OE, nella sua offerta, ha volontariamente aumentato il numero di ore a disposizione per gli interventi in regime di extracanone in modo cautelativo.

In ogni caso, valutato il corpus delle ore offerte e considerando che i costi orari unitari della manodopera utilizzati nel progetto (vedi *Tabella Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali – Giugno 2019 per IV° e V° livello retributivo – riportata in Relazione Tecnico-Economica di progetto*) non sono ribassabili e quindi da ritenersi invariabili, si esprime parere favorevole.

In particolare, il numero di ore, ed il relativo importo offerto in sede di gara dall'OE è addirittura esuberante rispetto a quanto previsto in progetto, generando una differenza a favore dell'amministrazione, evidentemente già tenuta in debita considerazione nel valore del risicato utile dichiarato e pari al 2,721 %, riportato a pag. 26 di 152 della Relazione Giustificativi I.

Anche in questo caso, a rigor di logica, il valore delle ore/uomo/anno offerto per il servizio di manutenzione straordinaria in regime extracanone per i Sistemi Elettrici, andrebbe confrontato con quello offerto per gli altri servizi, valutandone globalmente le risultanze.

PRESTAZIONI AGGIUNTIVE E/O MIGLIORATIVE OFFERTE

Il modulo offerta, alle pagg. 7 ed 8, riporta un corpus di potenziali migliorativi (fornitura e posa in opera di componenti e/o attrezzature) che gli operatori economici concorrenti possono scegliere di realizzare totalmente o parzialmente.

Il progetto dell'amministrazione ha valutato economicamente il suddetto corpus e nella fattispecie ha valutato, tra l'altro, anche i migliorativi di cui ai punti 6, 7, 8, 9 e 10 del suddetto modulo offerta. Tale importo, nel complesso, ammonta ad € 400.000,00. Considerando quanto dichiarato dall'OE alle pagg. 24 e 25 di 152 della Relazione Giustificativi I, si perviene ad un costo dei migliorativi dichiarato, pari ad € 485.970,18.

Da una verifica di congruità effettuata sui prezzi delle componenti utilizzate per i migliorativi, di cui la relativa documentazione è in allegato alla presente ed è da considerarsi parte integrante, ne deriva un importo complessivo pari ad € 455.040,00.

L'importo offerto in sede di gara dall'OE è sostanzialmente in linea con l'importo reale della fornitura considerando anche la naturale evoluzione del mercato, generando una differenza pari ad € 30.930,18. Si sottolinea come tale discrasia non abbia sensibile influenza sul valore del riscatto utile dichiarato e pari al 2,721 %, riportato a pag. 26 di 152 della Relazione Giustificativi I.

Fisciano (SA), lì 14/04/2023

Il progettista Sistemi Elettrici e Speciali

Ing. Roberto Campagna

