

Progetto per l'affidamento da parte di ER.GO dei

SERVIZI DI ENERGIA (LOTTO 1) CIG 9275323EAA

SERVIZI DI ACCOGLIENZA (LOTTO 2) CIG 9276258244

SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT (LOTTO 3) CIG 927633951B

relativi agli uffici e alle residenze universitarie

Premessa

ER.GO è l'Azienda Regionale per il Diritto agli Studi Superiori, istituita con la Legge della Regione Emilia-Romagna n.15 del 27 luglio 2007 "*Sistema regionale integrato di interventi e servizi per il diritto allo studio universitario e l'alta formazione*" e ss.mm.ii.

E' un ente dipendente dalla Regione Emilia-Romagna, dotato di personalità giuridica, di autonomia amministrativa, patrimoniale, organizzativa, contabile e finanziaria, che rientra nel sistema delle amministrazioni regionali di cui alla Legge regionale n.43/2001 "*Testo unico in materia di organizzazione e di rapporti di lavoro nella Regione Emilia-Romagna*".

ER.GO indice una procedura di gara aperta – da svolgersi sulla piattaforma SATER di INTERCENT-ER - per l'affidamento dei servizi sottoelencati relativi alle residenze universitarie, agli uffici e in alcune sedi anche ai servizi ristorativi, suddivisi nei seguenti LOTTI:

- LOTTO 1: servizi di energia, limitatamente a n.4 residenze universitarie, più sotto identificate;
- LOTTO 2: servizi di accoglienza, comprendenti in particolare il servizio di portierato fiduciario, il presidio della sicurezza negli immobili aziendali, la gestione degli interventi di piccola manutenzione;
- LOTTO 3: servizi di facility management, comprendenti i servizi di pulizia e disinfestazione, manutenzione del verde, opere edili e altri interventi di manutenzione non ricompresi nei Lotti 1 (limitatamente alle 4 residenze universitarie interessate) e 2, il servizio di facchinaggio, da svolgere presso le strutture aziendali (uffici, residenze universitarie, mense) articolate su tutto il territorio della Regione Emilia-Romagna.

NOTA BENE

I servizi di cui al presente progetto, pur nelle loro differenze, concorrono in modo integrato a qualificare i servizi di accoglienza, che caratterizzano fortemente la missione istituzionale dell'Azienda.

Per questo motivo ER.GO ritiene necessario indire una autonoma e unica procedura di gara, seppur suddivisa in Lotti, così da garantire affidamenti rispondenti agli standard qualitativi e prestazionali ampiamente descritti nelle CARTE DI QUALITÀ adottate nel corso degli anni.

Il presente Progetto è composto da:

- una relazione illustrativa;
- il prospetto economico;
- i capitolati speciali d'appalto riferiti ai tre LOTTI;
- il D.U.V.R.I.

Al progetto sono inoltre allegati, quali parti integranti e sostanziali, i seguenti documenti:

- le schede tecniche relative a ciascuna struttura;
- il bando;
- il disciplinare di gara.

Relazione illustrativa

Sommario

- 1. Il contesto dell'appalto**
- 2. Obiettivi strategici**
- 3. Caratteristiche essenziali del contratto**
- 4. Obiettivi specifici attesi in relazione a ciascun LOTTO**
- 5. Sicurezza**
- 6. Qualità**
- 7. Sostenibilità**
- 8. Procedura di gara**

1. Il contesto dell'appalto

Nel perseguimento della propria missione istituzionale, ER.GO rivolge i suoi interventi ed i suoi servizi alle seguenti categorie di soggetti:

- studenti e neolaureati delle Università e degli Istituti dell'alta formazione artistica e musicale (AFAM) e degli altri Istituti di grado universitario dell'Emilia-Romagna;
- studenti e neolaureati stranieri inseriti in programmi di mobilità internazionale e di ricerca;
- ricercatori e professori provenienti da altre Università o Istituti di ricerca italiani o stranieri.

In particolare, l'Azienda, che ha la propria sede legale a Bologna in Via S. Maria Maggiore n.4 ed uffici amministrativi a Parma, Reggio Emilia, Modena, Forlì, Cesena e Ferrara, offre interventi e servizi di sostegno economico tra i quali rientrano: le borse di studio; il servizio abitativo; i contributi erogato a vario titolo (straordinari, per programmi di mobilità internazionale, ecc...); i servizi di informazione; i servizi di accompagnamento di studenti disabili; i servizi di orientamento al lavoro; i servizi ristorativi.

Tra i servizi che maggiormente connotano la missione istituzionale di ER.GO è annoverato il servizio abitativo, che viene erogato sul territorio regionale dell'Emilia-Romagna tramite le residenze universitarie (di cui all'elenco allegato), di proprietà dell'Azienda o a vario titolo nella disponibilità di quest'ultima (concessione, locazione...), per un totale di circa 3600 posti letto, destinati a studenti italiani, stranieri (comunitari ed extra UE), ospiti temporanei, ecc... .

In alcune sedi sono presenti anche appartamenti che afferiscono alle residenze universitarie limitrofe, di cui rappresentano dei "satelliti" ai quali vanno garantiti, con gli opportuni adattamenti, gli stessi livelli di servizio delle residenze vere e proprie.

Collegio Superiore IRNERIO

Dall'a.a.2021/2022, ER.GO gestisce per conto di UNIBO il Collegio Superiore Irnerio, situato in Piazza Puntoni a Bologna.

In virtù degli accordi con l'Ateneo, all'interno del collegio vengono garantiti gli stessi servizi (portierato, pulizie, conduzione e manutenzione degli impianti...) previsti per le residenze universitarie.

L'accesso al servizio abitativo avviene nei seguenti due modi:

- **ACCESSO AGEVOLATO:** è riservato agli studenti fuori sede, risultati idonei nelle graduatorie elaborate dall'Azienda ai sensi di un apposito bando di concorso, sulla base di requisiti di reddito e di merito;
- **ACCESSO LIBERO:** è rivolto a tutti gli studenti e a chi ha esigenze di permanenze occasionali, temporanee (ad es. ricercatori, studenti iscritti ai master, studenti che partecipano a progetti di mobilità internazionale, ecc.); è possibile consultare nel sito istituzionale le offerte all'interno della VETRINA ALLOGGI per verificare la disponibilità e la tipologia dell'alloggio, e prenotare per durate brevi e occasionali.

Per quanto riguarda gli studenti disabili, ER.GO, in collaborazione con il Servizio Disabili delle Università, interviene mettendo a disposizione alloggi privi di barriere architettoniche presso le proprie strutture e un servizio di aiuto personale espletato tramite società di servizi o studenti volontari prevalentemente ospitati nella stessa struttura.

Gli spazi (palestre, sale studio, aree cortilive, cucine...) delle residenze universitarie possono essere utilizzati anche da parte di soggetti esterni all'Azienda e quindi aperti ad una platea più vasta rispetto agli studenti assegnatari della struttura, nel rispetto di quanto stabilito da appositi regolamenti aziendali.

In particolare, può essere autorizzato l'utilizzo di questi spazi per attività che, seppur non organizzate e/o gestite da ER.GO, siano strettamente connesse con le funzioni istituzionali proprie dell'Azienda e siano svolte da partners istituzionali della stessa (Università, Istituti dell'Alta Formazione Artistica e Musicale, C.U.S. della Regione Emilia-Romagna), a favore principalmente della popolazione studentesca universitaria, in ambito culturale, didattico, formativo.

Nel corso degli ultimi anni l'Azienda ha fortemente investito sul servizio abitativo, elevando gli standard qualitativi offerti, allo scopo di contraddistinguere l'"Abitare ER.GO" con le migliori condizioni possibili per studiare e rendere proficua la carriera universitaria degli studenti ospiti.

Il servizio abitativo ha così assunto una rilevanza strategica nell'ambito delle politiche aziendali, incidendo lo stesso, unitamente alla borsa di studio, in maniera assai significativa sulla percezione che gli studenti hanno della qualità dell'intera attività svolta da ER.GO e del suo ruolo istituzionale. In una specifica **carta di qualità del servizio**, disponibile sul sito istituzionale di ER.GO, sono declinati gli standard qualitativi e prestazionali da perseguire.

Per quanto attiene ai **servizi ristorativi**, di norma, ma dipende dalle specifiche previsioni contrattuali, gli interventi di pulizia, conduzione e manutenzione degli impianti e delle attrezzature sono a carico dei GESTORI a cui viene affidato il servizio ristorativo.

In alcuni casi, però, occorre l'intervento dell'affidatario dei servizi di cui al Lotto 3 per quanto riguarda le prestazioni di cui alla sotto riportata tabella.

(NOTA BENE: le prestazioni sotto elencate possono subire delle modifiche in base a quanto previsto nei contratti stipulati da ER.GO coi gestori dei singoli locali o in base agli accordi con le Università proprietarie dei locali):

Servizio ristorativo	Sede	Prestazioni previste
Ex Stazione Veneta	BO	<i>Conduzione e manutenzione caldaia, impianto di aria condizionata, pulizia delle gronde e verifica annuale della copertura</i>
Mensa Irnerio	BO	<i>Conduzione e manutenzione impianto di teleriscaldamento, impianto di aria condizionata, compresa la pulizia dei filtri delle UTA, pulizia delle gronde e verifica annuale della copertura. Conduzione e manutenzione dell'impianto antincendio del piano interrato, collegato alla centrale del collegio; verifica e manutenzione delle porte REI del piano interrato; conduzione e manutenzione del montacarichi</i>
La Scuderia	BO	<i>La conduzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono a cura dell'Università; è comunque richiesto un supporto per la verifica, insieme agli uffici ER.GO, del buon funzionamento degli stessi. Resta in capo al gestore la fornitura e conduzione estintori, come specificato nel capitolo dedicato</i>
Ex Fornace Galotti	BO	<i>La conduzione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento sono a cura dell'Università; è comunque richiesto un supporto per la verifica, insieme agli uffici ER.GO, del buon funzionamento degli stessi. Restano in capo al gestore: la fornitura e conduzione estintori, come specificato nel capitolo dedicato e della conduzione, la manutenzione dell'impianto elevatore e pulizia delle gronde e verifica annuale della copertura, pulizia delle fogne, controllo automazione serramenti. Verifica dei convettori presenti internamente ai locali caffetteria compreso eventuale sfiato annuale. Impianto di trasmissione dati per collegamento casse</i>
Mensa Campus	Forlì	<i>Conduzione e manutenzione impianto di teleriscaldamento, controllo e verifica della regolazione impianto di riscaldamento a pavimento, impianto di aria condizionata, compresa la pulizia dei filtri delle UTA, pulizia delle gronde e</i>

		<i>verifica annuale della copertura; conduzione e manutenzione degli ascensori. Servizio di giardinaggio per l'area verde circostante pertinente al locale</i>
Mensa EX ENAV	Forlì	<i>Gli interventi di conduzione e manutenzione degli impianti sono a carico di UNIBO</i>
Mensa ex Pacifico, Via Saragat	FE	<i>Conduzione e manutenzione impianto di riscaldamento, impianto di aria condizionata, compresa la pulizia dei filtri delle UTA, manutenzione ordinaria della sala distribuzione pasti, compresi i servizi igienici (escluso il tinteggio a carico del gestore del servizio ristorativo). Gestione del verde in condivisione con l'Università (le attività avvengono con periodicità alternata)</i>
Mensa Corso Giovecca	FE	<i>Conduzione e manutenzione impianto di riscaldamento, impianto di aria condizionata, e gestione della pompa sommersa presente nell'interrato</i>
Mensa Allegretti	MO	<i>manutenzione copertura e rampe scale esterna, impianto trattamento acqua e sollevamento; impianto idrico sino generale sino ai locali del gestore; impianto fognario; impianto di climatizzazione; esalazione fumi, UTA, trattamento aria; aspirazione bagni; idrico antincendio esterno; piattaforma elevatrice esterna; impianto di videosorveglianza</i>
Mensa Campus	PR	<i>Manutenzione involucro esterno e manutenzione straordinaria impianti</i>
Mensa Vicolo Grossardi	PR	<i>Manutenzione involucro esterno e manutenzione straordinaria impianti</i>

Oltre ai suddetti locali, ER.GO dispone di **due bar a Parma**, concessi dall'Università degli Studi di Parma, uno presso il Dipartimento di Scienze Medico-Veterinarie in Via del Taglio (affidato in gestione ad un Operatore Economico specializzato all'inizio del 2022), l'altro presso il Dipartimento di Scienze Economiche e Aziendali in Via Kennedy (attualmente chiuso).

La conduzione e manutenzione degli impianti presenti all'interno dei bar è in genere affidata al GESTORE; tuttavia, è possibile che alcuni interventi – soprattutto nella fase propedeutica all'avvio del servizio o al cambio di gestione – vengano affidati da ER.GO al gestore del Lotto 3 a titolo di extra canone.

§ § §

Per quanto riguarda la gestione delle residenze, ma anche degli uffici amministrativi e delle mense, ER.GO da parecchi anni ricorre alla soluzione del *Global Service*.

Il ricorso a tale tipologia contrattuale e, quindi, all'esternalizzazione di tutti quei servizi definiti di *"facility management"* (comprendenti ad esempio la conduzione e manutenzione degli immobili e degli impianti, i servizi di pulizie, il portierato, il facchinaggio, ecc...) ha consentito all'Azienda di ottenere buoni risultati in termini di razionalizzazione delle risorse impiegate (tecniche, strumentali, personali, finanziarie) e di omogeneizzazione e standardizzazione dei servizi erogati sull'intero territorio regionale.

Tuttavia, l'esperienza maturata ha evidenziato anche alcune criticità che fanno ritenere opportuna una diversa modalità di gestione dei servizi offerti agli studenti ospiti e dell'ingente patrimonio immobiliare di ER.GO (in proprietà, in concessione, in locazione, ecc...).

Deve comunque essere sottolineato fin da subito che qualunque soluzione si individui non potrà essere compiutamente efficace se non sarà garantito un attento e competente presidio e controllo dell'Azienda. Qualunque esternalizzazione, infatti, richiede che gli uffici aziendali di riferimento siano coinvolti ed impegnati in una costante e scrupolosa azione di monitoraggio sul perseguimento ed il raggiungimento degli obiettivi di qualità fissati.

Questa azione di monitoraggio richiede:

- una chiara definizione degli obiettivi *ex ante*, con una precisa individuazione dei tempi di realizzazione;
- la consapevolezza che la qualità da perseguire non rappresenta una *méta*, bensì un processo da controllare e, nel caso, aggiustare *in itinere*;
- la verifica dei risultati conseguiti da effettuarsi *ex post*, che potrà avere un senso solo nella misura in cui le azioni *ex ante* ed *in itinere* siano state correttamente svolte.

Indispensabile sarà poi la disponibilità dei gestori dei diversi ambiti di servizio oggetto di affidamento a collaborare con l'Azienda e a condividere gli obiettivi volti a coniugare la qualità e l'efficienza dei servizi di accoglienza con una gestione del patrimonio aziendale efficace e sostenibile sotto l'aspetto economico e ambientale.

2. Obiettivi strategici

Alla luce di quanto sopra anticipato, con il nuovo affidamento l'Azienda intende perseguire i seguenti principali **OBIETTIVI STRATEGICI**:

1.	affidamento dei servizi di accoglienza (di cui al Lotto 2) ad un soggetto distinto da quello a cui viene affidata la gestione dei servizi di energia (Lotto 1) e di <i>facility management</i> (Lotto 3), con il dichiarato intento di coinvolgere e responsabilizzare maggiormente il primo nella gestione dei rapporti con l'utenza e nella custodia e cura del patrimonio aziendale, anche attraverso un controllo dell'operato degli affidatari degli altri due Lotti
2.	affidamento in via sperimentale ad un Operatore Economico specializzato dei servizi di energia (di cui al Lotto 1), un insieme eterogeneo di servizi energetici dedicati agli edifici, che interessano gli impianti di climatizzazione (riscaldamento) e produzione di acqua calda sanitaria di 4 residenze universitarie (Res. Donati, Modena; Res. Volturmo e Ulivi, Parma; Res. Galvani, Bologna) con l'intento di perseguire l'obiettivo di rendere più sostenibili i costi di gestione delle residenze interessate; l'obiettivo è avviare un percorso di sostenibilità sia ambientale, sia economico sul piano del contenimento di questa tipologia di costi
3.	introduzione di elementi migliorativi nell'ambito della gestione ordinaria delle residenze universitarie, sia sotto l'aspetto patrimoniale sia, soprattutto, sotto l'aspetto dei rapporti con gli studenti ospiti, che rappresentano il fondamentale target di riferimento; la qualità è in questo ambito da intendersi come processo in grado di adattare i servizi all'evolversi del contesto e al cambiamento del target a cui sono destinati
4.	implementazione di sistemi informativi e procedure di controllo/monitoraggio/reportistica della fase esecutiva del contratto, con particolare riferimento all'introduzione di indicatori (KPI) che consentano la misurazione e, conseguentemente, la valutazione delle prestazioni svolte nell'ambito di tutti e tre i Lotti
5.	implementazione dell'attività di programmazione degli interventi di manutenzione ordinaria, al fine di ridurre il ricorso agli interventi da realizzarsi in "emergenza" e comunque "extra-canone" (per tutti e tre i Lotti)
6.	salvaguardia e consolidamento degli standard di sicurezza delle strutture, attraverso l'affidamento al gestore del Lotto 2 del presidio di tutti i dispositivi di sicurezza
7.	realizzazione di un processo di razionalizzazione dei servizi di cui al Lotto 2 al fine di consentire economie di scala con il progressivo aumentare delle disponibilità abitative, utile anche all'individuazione di un ottimale costo standard a posto letto (sostenibilità economica)

Più in generale, s'intende perseguire per i servizi di tutti e tre i Lotti uno stretto rapporto di partnership tra Azienda e Gestori, improntato a un autentico spirito di

leale collaborazione, condivisione, fiducia e corresponsabilità.

Queste sono da considerarsi le leve prioritarie per attuare un reale processo di miglioramento dei servizi, sia in termini di soddisfazione dell'utenza, sia sotto il profilo della sostenibilità ambientale ed economica.

Tale obiettivo generale, che si ricollega poi alla natura stessa dei servizi in questione "basati sui risultati" e non solo sulle prestazioni da rendere e/o rese, verrà perseguito anche attraverso tavoli di condivisione tra l'Azienda ed i Gestori dei 3 Lotti, pur nel rispetto dei diversi ruoli.

VINCOLO DI AGGIUDICAZIONE

ER.GO ritiene che sia più agevole il perseguimento degli obiettivi strategici sopra illustrati attraverso l'introduzione di un c.d. "vincolo di aggiudicazione", che si traduce come di seguito spiegato:

Pur essendo garantita la possibilità di partecipare contemporaneamente a tutti e tre i Lotti nel rispetto dell'autonomia privata dei concorrenti, per quanto sotto illustrato, l'Operatore Economico che si aggiudicherà il Lotto 2 non potrà aggiudicarsi gli altri due Lotti; per le stesse ragioni, l'Operatore Economico che si aggiudicherà il Lotto 1 e/o il Lotto 3 non potrà aggiudicarsi il Lotto 2.

Come precedentemente accennato, questa limitazione trova motivazione nella necessità – frutto dell'esperienza maturata dalla Stazione appaltante negli ultimi anni - di affidare i servizi di accoglienza del Lotto 2, che rivestono una rilevanza strategica, sia sotto il profilo della gestione dei rapporti con l'utenza studentesca che sotto il profilo della gestione del patrimonio aziendale, ad un soggetto diverso da quello o da quelli che gestirà/anno i servizi rientranti negli altri due Lotti, caratterizzati da un diverso contenuto e aventi una propria distinta autonomia.

3. Caratteristiche essenziali del contratto

I diversi affidamenti avranno la seguente durata:

- Lotto 1: **9 anni**
- Lotto 2 e Lotto 3: una **durata principale di 7 (sette) anni**; l'Azienda si riserva fin d'ora la facoltà di ripetere il servizio, rinnovando il contratto fino ad un massimo di altri **2 (due) anni**.

Posto che la descrizione dettagliata delle prestazioni minime richieste al gestore per ciascun LOTTO è contenuta nel Capitolato speciale d'appalto e nelle schede tecniche ad esso allegate, nei tre lotti confluiranno i seguenti servizi:

- a. **LOTTO 1 "SERVIZI DI ENERGIA"**, relativo alle 4 residenze interessate (Res. Donati, Modena; Res. Volturno e Ulivi, Parma; Res. Galvani, Bologna), comprende:
 - Fornitura di energia-combustibile;
 - Rispetto degli obiettivi di contenimento dei consumi energetici;
 - Manutenzione (ordinaria e straordinaria) e conduzione degli impianti di riscaldamento al fine di mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, oltre ai servizi di completamento indispensabili per la gestione efficiente degli impianti (es. terzo responsabile);
 - Realizzazione degli interventi iniziali di riqualificazione energetica degli impianti da eseguirsi al primo anno (primo anno contrattuale);
 - Finanziamento degli "interventi iniziali" anche attraverso l'ottenimento degli incentivi statali del "Conto Termico 2.0";
 - Pronto intervento;
 - Gestione del sistema di telecontrollo computerizzato

- Call center
il tutto come meglio descritto nel CSA.

b. **LOTTO 2 “SERVIZI DI ACCOGLIENZA”**, comprende:

- il servizio di portierato di tipo “fiduciario”, da svolgere secondo modalità variabili in base alle specifiche esigenze dell’Azienda (presenza H24, solo orari diurni, con la possibilità nei casi di compresenza di un presidio su più strutture...) e con le seguenti attività di minima:
 - § gestione dell’accoglienza, della permanenza, delle uscite degli studenti ospiti;
 - § prima informazione e gestione delle relazioni con gli studenti ospiti;
 - § controllo delle operazioni di pulizia, di igiene e delle manutenzioni;
 - § controllo degli accessi e videosorveglianza delle residenze;
 - § gestione dei danni;
 - § supporto agli uffici competenti di ER.GO nelle attività di inventariazione;
- il servizio di piccola manutenzione delle residenze così come meglio descritto nel capitolato speciale di gara;
- il servizio di presidio della sicurezza degli immobili e degli impianti di allarme ed antincendio e di videosorveglianza.

Si tratta, in sintesi, di un servizio dalle diverse articolazioni e dalle diverse modalità di espletamento a seconda dei contesti ambientali di riferimento che devono essere correttamente interpretati al fine di garantire un presidio ottimale, sia sotto il profilo della sostenibilità economica, sia della sicurezza delle persone e del patrimonio.

c. **LOTTO 3 “SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT”**, comprende:

- Il servizio **di pulizie**, che consiste nelle seguenti principali attività:
 - § pulizia ordinaria continuativa degli uffici e degli spazi comuni delle residenze;
 - § pulizia ordinaria continuativa delle aree esterne di pertinenza degli immobili aziendali;
 - § pulizia periodica trimestrale degli spazi comuni delle residenze e degli uffici;
 - § pulizia annuale da effettuarsi nel periodo di chiusura delle residenze;
 - § pulizia bisettimanale completa degli alloggi occupati dagli studenti disabili;
 - § interventi di disinfestazione e derattizzazione;
 - § lavaggio della biancheria degli ospiti temporanei;
 - § presso il Collegio Superiore Inverno pulizia ordinaria continuativa degli spazi comuni e cambio biancheria, nonché pulizia semestrale degli alloggi;
- opere edili ed affini (opere da muratore, falegname, fabbro, lattoniere, serramentista, vetraio, tapparellista);
- interventi di manutenzione delle aree verdi e grigie;
- interventi di pulizia degli scarichi fognari;
- interventi di conduzione e manutenzione degli impianti, compresi gli impianti di sicurezza, compresi gli estintori;
- servizio di facchinaggio, comprendente le attività di movimentazione e trasporto di effetti personali degli studenti ospiti, arredi/suppellettili/carpette-faldoni per le residenze e gli uffici amministrativi, con fornitura del materiale occorrente per l’eventuale imballaggio, nei tempi e secondo le modalità indicate da ER.GO.

4. Obiettivi specifici attesi in relazione a ciascun LOTTO

Fermo restando quanto più diffusamente disciplinato nei rispettivi Capitolati speciali d’appalto, con riferimento ai singoli LOTTI l’Azienda, tramite i gestori, intende perseguire i seguenti specifici obiettivi:

LOTTO 1 “SERVIZI DI ENERGIA”:

Negli ultimi anni è cresciuta notevolmente l'attenzione di ER.GO, ma anche dei suoi partner istituzionali e degli studenti, verso la sostenibilità ambientale in relazione a tutti gli ambiti in cui l'Azienda è chiamata ad operare.

Dopo aver svolto gare d'appalto per "servizi ristorativi a basso impatto ambientale" ed aver affidato lavori e forniture di beni nel rispetto delle normative di riferimento sui C.A.M. (Criteri Ambientali Minimi), per la prima volta l'Azienda si rivolge al mercato per individuare un Operatore Economico per sperimentare un nuovo modello di servizio di gestione energia (calore) in 4 residenze. L'obiettivo di ER.GO è quello di affidare – attraverso una forma contrattuale ritenuta idonea ed in linea con la normativa di riferimento - ad un Operatore Economico esperto e qualificato perché in possesso dei requisiti di legge l'esecuzione di interventi di efficientamento energetico e la responsabilità della corretta gestione e manutenzione degli impianti connessi ai "Servizi di energia" relativamente alle 4 residenze interessate per tutta la durata del contratto, pari a 9 anni. Si tratta degli Impianti di Riscaldamento e produzione ACS con fornitura di energia-combustibile.

I servizi sono meglio descritti nel Capitolato d'appalto riferito al Lotto 1, redatto col supporto specialistico dei tecnici di **AESS**.

L'affidamento prevede, in particolare, la riqualificazione energetica dei 4 edifici interessati secondo quanto descritto nel Capitolato speciale d'appalto in cui sarà contenuta la diagnosi energetica con le indicazioni degli interventi (c.d. "interventi iniziali") da realizzare entro la scadenza del primo anno contrattuale.

La riqualificazione energetica dovrà avere come fine un miglioramento delle efficienze di impianto, con conseguente risparmio economico, espresso in percentuale, sul consumo di vettore energetico.

Tale miglioramento dovrà essere verificato e monitorato durante l'intera durata del contratto. Gli interventi iniziali realizzati saranno pagati in due tranches in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente.

All'affidatario del servizio potrà essere richiesto di procedere in qualità di Soggetto Responsabile per ottenere direttamente gli incentivi statali del "Conto Termico 2.0" (D.M. 16 febbraio 2016) al fine di finanziare una parte degli interventi iniziali che saranno richiesti nell'appalto. A tal fine, il Capitolato è conforme con i requisiti del "Contratto di Rendimento Energetico" previsti dall'Allegato 8 del decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102.

L'oggetto dell'affidamento sarà quindi un servizio specializzato su attività necessariamente complementari di cui: una prima parte, da eseguirsi nei primi mesi dell'esecuzione contrattuale, consistente nella progettazione esecutiva degli interventi di efficienza energetica e della loro realizzazione, nella richiesta degli incentivi del Conto Termico 2.0 al GSE e nel finanziamento degli interventi; una seconda parte, complementare alla prima e che interessa la totalità della durata contrattuale, consistente nella gestione degli impianti, la loro manutenzione e servizio di pronto intervento sui guasti al fine di garantire agli utenti il livello di confort richiesto, e nella verifica periodica del mantenimento degli obiettivi contrattuali di contenimento dei consumi e di risparmio energetico.

Il servizio si completa con la fornitura del vettore energetico.

La durata dell'affidamento – 9 anni – è stata definita basandosi su un'analisi di sostenibilità iniziale del progetto di affidamento sulla base della documentazione tecnica.

Il finanziamento dell'investimento avviene mediante le risorse del soggetto contraente del Servizio (ESCO), ovvero tramite terzi (FTT), al netto dei contributi regionali e statali, Conto termico 2.0.

Si considera inoltre che:

- la realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica avvenga entro il 1° anno di Servizio;
- siano disponibili eventuali incentivi/ contributi con le modalità e tempistiche relative;
- gli interventi di riqualificazione vengono compensati con un pagamento in due rate:
 - in misura pari all'80% a seguito dell'emissione dei rispettivi certificati di regolare esecuzione/collaudi;
 - il saldo al termine del secondo anno contrattuale, a seguito dell'esito positivo delle verifiche del raggiungimento degli obiettivi di risparmio energetico.

La procedura di selezione dell'affidatario sarà basata sull'offerta economicamente più vantaggiosa; questo permetterà all'Azienda sia di beneficiare della miglior proposta che il mercato potrà offrire, sia di ottenere un risparmio economico rispetto alle risorse attualmente impiegate.

Di seguito sono elencati i principali vantaggi legati alla realizzazione del progetto illustrato nella presente relazione:

– **Obiettivi di contenimento dei consumi energetici, obiettivi di risparmio energetico, verifica e monitoraggio degli stessi**

L'Appalto richiede all'Aggiudicatario di garantire per tutta la durata contrattuale il rispetto degli obiettivi di contenimento dei consumi energetici definiti su ogni singolo edificio/impianto.

In seguito alla realizzazione degli interventi iniziali, l'obiettivo prioritario che l'Aggiudicatario dovrà garantire per l'intera durata contrattuale dell'appalto sarà quello di rispettare per ciascuno dei 4 edifici interessati il corrispondente valore di consumo "mc i", indicato nell' Allegato C al CSA in modo da garantire un risparmio rispetto ai consumi pre-intervento.

In caso di mancato rispetto di tale obbligo, l'Aggiudicatario si farà carico di tutti i costi energetici in eccesso ai sensi del CSA, in modo da garantire che gli investimenti siano comunque remunerati in funzione del risparmio energetico dell'Ente.

Per confermare il raggiungimento dell'obiettivo di risparmio energetico per ogni singolo edificio/ impianto oggetto del presente Appalto con i valori di riferimento indicati nell'Allegato C al CSA, nel quale è prevista una procedura di verifica, il cui esito definisce il corrispettivo da corrispondere all'Aggiudicatario per la fornitura di combustibile.

Nel caso in cui l'Aggiudicatario esegua una gestione virtuosa degli impianti ottenendo sul singolo edificio/ impianto un consumo annuale minore del "valore di consumo massimo", è prevista nel CSA una procedura di incentivazione che premia l'Aggiudicatario con una quota corrispondente al 50% dei risparmi ottenuti.

Nel caso in cui invece siano riscontrati consumi annuali maggiori di quanto indicato come "valore di consumo massimo", l'Ente corrisponderà all'Aggiudicatario per il combustibile solamente la quota equivalente al "Valore di consumo massimo" mc(i).

Nella verifica del raggiungimento degli obiettivi, il "Valore di consumo massimo" mc(i) viene corretto in base alle condizioni stagionali e al profilo orario di utilizzo dell'edificio opportunamente registrate nel periodo di fornitura del servizio.

L'Aggiudicatario dovrà aver letto e visionato i documenti dell'Allegato C e Allegato Diagnosi al CSA e sarà pertanto consapevole di assumersi la responsabilità e il rischio della correttezza di quanto scritto in tali documenti.

L'Aggiudicatario rinuncerà a muovere qualsiasi eccezione o richiesta di danni basata sul contenuto dell'Allegato C e Allegato Diagnosi al CSA ed assumerà su di sé gli eventuali danni che possano derivare dalla erroneità dello stesso.

– **Mantenimento della funzionalità degli impianti**

L'Aggiudicatario dovrà effettuare tutte le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria necessarie al fine di garantire la funzionalità e l'esercizio degli impianti ed il mantenimento delle condizioni di confort termico richieste, dovrà provvedere alla gestione, manutenzione programmata, e pronto intervento in caso di guasto o mal funzionamento.

L'Aggiudicatario dovrà fornire un **Call Center** al quale verranno indirizzate tutte le richieste e le segnalazioni, e dovrà garantire un pronto intervento con reperibilità continua diurna e notturna al fine di evitare disagi agli utenti o situazioni in cui non sia garantita la sicurezza.

– **Assolvimento obblighi di legge**

Nell'attività di manutenzione programmata saranno comprese tutte le verifiche e i controlli prescritti dalla vigente normativa e l'adempimento di tutte le formalità in materia di sicurezza sul lavoro.

I costi per la sicurezza sul lavoro presunti sono indicati nell'Allegato "OFFERTA ECONOMICA" al CSA.

Le verifiche sono codificate nelle schede allegata al CSA (Allegato B), che dovranno essere compilate e sottoscritte dall'operatore e inviate in copia al referente dell'Ente.

Nelle schede sono individuate le singole attività da svolgere e la relativa frequenza, e le eventuali anomalie riscontrate. Nel caso di installazione da parte dell'Aggiudicatario di impianti o componenti non indicati nelle schede, l'Aggiudicatario dovrà implementare le schede con le attività necessarie.

Nel caso in cui venga riscontrata un'anomalia, dovrà essere inviata una nota informativa tramite email al Referente dell'Ente con allegata la copia della scheda.

– **Finanziamento interventi iniziali di riqualificazione energetica**

Il presente Appalto richiede all'Aggiudicatario di realizzare e finanziare gli interventi iniziali di riqualificazione energetica specificati nel CSA e nell'Allegato Diagnosi con risorse proprie e attraverso l'ottenimento degli incentivi statali del "Conto Termico 2.0" (D.M. 16 febbraio 2016) in qualità di "Soggetto Responsabile".

La parte rimanente della spesa non finanziata dagli incentivi statali, dichiarata dall'Aggiudicatario nell'Allegato Offerta Economica, sarà remunerata ai sensi del CSA.

LOTTO 2 "Servizi di accoglienza":

Per quanto riguarda il Lotto 2, con riferimento alle diverse attività in esso ricomprese, ER.GO intende perseguire i seguenti obiettivi:

portierato fiduciario:

- il gestore è chiamato a condividere con l'Azienda l'obiettivo di migliorare la vivibilità all'interno delle residenze, attraverso un puntuale presidio delle operazioni di pulizia, di igiene e delle condizioni generali di manutenzione;
- il gestore – che contribuisce a rappresentare "il volto dell'Azienda" - è chiamato a contribuire fattivamente alla verifica del rispetto del *Regolamento generale delle residenze universitarie* da parte degli studenti ospiti;
- il gestore deve porre particolare cura ed attenzione nel garantire che gli studenti nuovi assegnatari, nonché gli ospiti temporanei che si susseguono durante l'anno, trovino al loro arrivo l'alloggio in perfette condizioni di abitabilità, anche coordinando il servizio di pulizie per conto di ER.GO;
- il gestore è chiamato a promuovere un clima positivo e di serena convivenza all'interno delle residenze, contribuendo a rendere proficua la permanenza degli studenti;
- il gestore è chiamato a collaborare nella promozione di comportamenti responsabili da parte degli studenti circa il corretto utilizzo dei beni aziendali, la riduzione dei consumi e la corretta raccolta e smaltimento dei rifiuti;
- il gestore è chiamato a supportare gli uffici aziendali nella gestione digitalizzata delle pratiche relative agli studenti ospiti ed al patrimonio aziendale attraverso l'utilizzo dello specifico applicativo attualmente disponibile (e da implementare, come descritto nel CSA), nonché nelle attività di inventariazione dei cespiti consegnati e/o dismessi presso le residenze universitarie, collaborando in particolare nello svolgimento delle operazioni di rilevazione ed etichettatura, secondo quanto spiegato nel CSA;

piccola manutenzione:

- il gestore si occupa di garantire – in stretto coordinamento con la struttura tecnica di ER.GO e con i gestori degli altri due Lotti - un servizio di c.d. "prima manutenzione" delle residenze in grado di assicurare l'esecuzione tempestiva di quegli interventi indispensabili per l'erogazione continuativa dei servizi aziendali;
- il gestore è chiamato a collaborare nello sviluppo del sistema informativo-informatico per consentire di disporre dei dati necessari per assumere decisioni in merito alle attività di manutenzione, comprese quelle rientranti nei Lotti 1 e 3;
- il gestore controlla, periodicamente o su chiamata anche degli studenti, il funzionamento degli elettrodomestici (frigoriferi, forni, piani cottura...) presenti nelle residenze, evidenziando l'eventuale necessità di una loro sostituzione integrale o parziale, secondo quanto meglio spiegato nel CSA;

sicurezza:

- il gestore è tenuto a garantire la sicurezza degli ospiti e delle residenze (sia sotto il profilo della prevenzione che della gestione, anche coordinata laddove necessario, delle emergenze, compresa la gestione delle procedure di evacuazione), formando ed addestrando (con corsi di sicurezza riferiti alla specifica attività svolta) il proprio personale, presidiando il corretto funzionamento degli impianti di allarme ed antincendio, degli impianti di controllo degli accessi e di videosorveglianza, secondo quanto meglio specificato nel CSA;
- il gestore collabora nel garantire il pieno rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione ed all'utilizzo delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti negli immobili;
- il gestore è chiamato a garantire la sicurezza anche rispetto all'ambiente esterno, con misure e presenze diversificate a seconda dei contesti, con la possibilità anche di ricorrere, nelle ore notturne, a figure professionali alternative rispetto a quelle impegnate nel portierato fiduciario.

LOTTO 3 "Servizi di facility management":

Rientrano in questo Lotto i servizi relativi a:

pulizie/disinfestazione/derattizzazione:

- il gestore è tenuto a garantire la pulizia, il decoro e la funzionalità delle strutture (residenze e uffici), adottando modalità di gestione flessibili che tengano conto dei bisogni dell'Azienda e dei livelli qualitativi da quest'ultima richiesti;
- il gestore deve garantire l'utilizzo di attrezzature e di materiali di pulizia rispettosi dei C.A.M., idonei allo svolgimento del servizio e conformi alla normativa vigente;
- il gestore deve contribuire a garantire la corretta raccolta ed il conseguente corretto smaltimento dei rifiuti, tenuto conto delle disposizioni locali vigenti in materia;
- il gestore deve garantire gli interventi di disinfestazione e di derattizzazione presso gli uffici e le residenze;
- più in generale, il gestore deve essere in grado di svolgere, qualora richiesto dall'Azienda o da quest'ultima per conto di altri soggetti, un servizio di sanificazione completo, in grado cioè di garantire la pulizia, igienizzazione e disinfezione dei locali interessati;

interventi di manutenzione:

- in generale, sono a carico del gestore gli interventi di manutenzione che non rientrano nel Lotto 1 (limitatamente alle 4 residenze interessate) e nel Lotto 2;
- opere edili ed affini (opere da muratore, falegname, fabbro, lattoniere, serramentista, vetraio, tapparellista);
- interventi di manutenzione delle aree verdi e grigie;
- interventi di manutenzione degli impianti di sicurezza;
- interventi di spurgo e pulizia degli scarichi fognari;
- al gestore è richiesta un'approfondita conoscenza dell'intero patrimonio aziendale, quale presupposto indispensabile per l'aggiornamento dell'anagrafe manutentiva-patrimoniale e del fascicolo del fabbricato di tutte le strutture di ER.GO, anche in vista di un graduale e progressivo passaggio (entro la prima durata del contratto) alle metodologie – es. Building Information Modeling (BIM) - indispensabili per condividere le informazioni utili a definire una corretta programmazione degli interventi di manutenzione nell'ambito del *facility management*;
- per la creazione e l'aggiornamento di un'anagrafe manutentiva-patrimoniale, finalizzata ad una gestione sempre più efficace, efficiente ed economica della manutenzione, in coordinamento con la struttura tecnica di ER.GO e coi gestori degli altri 2 Lotti;
- il gestore è tenuto ad eseguire la manutenzione programmata degli interventi finalizzati a prevenire guasti o malfunzionamenti, a mantenere in sicurezza ed in efficienza i beni su cui si interviene, possibilmente valorizzandoli;
- il gestore dovrà svolgere un ruolo decisivo nelle azioni atte a diminuire la percentuale degli interventi di manutenzione riparativa rispetto agli interventi di manutenzione programmata;

- il gestore collabora nel garantire il pieno rispetto dei requisiti di sicurezza connessi alla conduzione ed all'utilizzo delle soluzioni tecnologiche ed impiantistiche presenti negli immobili;
- il gestore deve garantire un servizio di reperibilità al di fuori dell'orario di lavoro, che permetta di intervenire in qualsiasi circostanza entro tempi brevissimi;

facchinaggio:

- per quanto attiene alle residenze:
 - il gestore è chiamato a garantire la movimentazione ed il trasporto di cartoni contenenti gli effetti personali degli studenti in occasione dei periodi di chiusura estiva e natalizia e dei trasferimenti delle matricole (laddove previsti), oltre che in occasione di spostamenti dovuti a lavori di manutenzione, fornendo il materiale necessario (cartoni, nastro adesivo, mezzi di trasporto...);
 - il gestore è chiamato a garantire la movimentazione ed il trasporto di elettrodomestici/arredi da una residenza all'altra e lo smaltimento di beni dismessi;
- per quanto attiene agli uffici:
 - il gestore è chiamato a garantire la movimentazione ed il trasporto di arredi, macchinari, attrezzature, faldoni cartacei e beni dismessi;

5. Sicurezza

Nel rispetto dei ruoli, l'Azienda ed i gestori sono chiamati a cooperare, rendendosi se del caso disponibili e/o proattivi, per la promozione della cultura della salute e sicurezza in tutti i luoghi dove si svolgono i servizi oggetto di affidamento.

A tal fine, tutti gli interventi e le attività posti contrattualmente a carico dei soggetti gestori debbono essere progettati e realizzati nel pieno rispetto della normativa di riferimento, rappresentata dal D.Lgs. 09/04/2008 n.81, c.d. Testo unico in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro, e dai suoi allegati.

Più in generale, l'obiettivo che l'Azienda si prefigge di raggiungere – e che vuole condividere in toto coi gestori - è quello di garantire, andando oltre i meri adempimenti formali previsti dalle norme, un sostanziale ed effettivo presidio della sicurezza di tutti i soggetti che frequentano le strutture aziendali: studenti ospiti delle residenze, lavoratori dei gestori (portieri, manutentori, operai, addetti alle pulizie...), lavoratori di ER.GO, altri soggetti.

In tale ottica, risulterà decisivo il ruolo del gestore del Lotto 2, presente stabilmente presso le strutture aziendali, di cui viene individuato "custode". A costui spetterà il compito di affrontare e risolvere i problemi relativi alla sicurezza delle strutture a lui affidate, agendo soprattutto in un'ottica di prevenzione dei rischi, ma anche intervenendo per gestire in maniera pronta ed efficace le situazioni di emergenza, in stretto coordinamento coi competenti uffici di ER.GO e, qualora necessario, coi gestori degli altri due Lotti.

I gestori dei lotti 2 e 3 dovranno collaborare con il Servizio di Prevenzione e Protezione di ER.GO nella gestione delle attività relative alla sicurezza nei luoghi interessati da situazioni di interferenza per la contemporanea presenza di più attività.

6. Qualità

L'Azienda intende valorizzare la componente della qualità dei servizi.

A tal fine è richiesto ai gestori, ciascuno nel proprio ambito di competenza, di predisporre, condividere ed utilizzare idonei strumenti di misurazione che consentano di controllare e monitorare costantemente l'esecuzione delle prestazioni contrattuali, consentendo così alle parti contrattuali (Azienda, gestori), ai destinatari dei servizi (in primis, studenti) e ad eventuali stakeholder o organi di controllo di procedere ad una valutazione delle stesse, in un'ottica di trasparenza e di corresponsabilizzazione.

In particolare, tale obiettivo viene perseguito attraverso:

- la creazione di idonei supporti tecnico-informativi, che rispondano alle specifiche esigenze di informazione, di controllo e di rendicontazione dell’Azienda;
- l’effettuazione da parte degli uffici aziendali di frequenti sopralluoghi e di verifiche nei luoghi dove i servizi vengono svolti;
- il ricorso ad “*audit* di seconda parte” per la verifica del rispetto da parte del gestore del “sistema di qualità” adottato per l’appalto ed in particolare della piena conformità delle attività/servizi posti in essere a quanto previsto in detto sistema;
- la previsione ed applicazione di penali non solo in caso di mancato adempimento degli obblighi contrattuali, ma anche per le ipotesi di mancato raggiungimento degli obiettivi di qualità, fissati dall’Azienda e verificati nel corso dell’esecuzione del contratto.

Viene chiesto, poi, il contributo del gestore nella individuazione di indicatori quali/quantitativi che portino all’aggiornamento delle “carte dei servizi” di ER.GO.

Infine, come conseguenza dell’innalzamento del livello qualitativo dei servizi resi dal gestore, l’Azienda si attende, oltre ad un’ottimizzazione dei servizi stessi, anche una riduzione della spesa a suo carico con riferimento agli interventi “extra canone”.

7. Sostenibilità

Come sopra illustrato, tra gli obiettivi strategici che l’Azienda si prefigge di raggiungere con i nuovi affidamenti di cui al presente progetto, in armonia coi principi che ispirano la normativa comunitaria e nazionale in materia di consumi energetici, di tutela dell’ambiente e di *green energy*, rientrano il risparmio energetico ed il contenimento delle spese per le utenze.

I gestori di tutti e tre i Lotti concorrono al perseguimento di tali obiettivi.

In particolare, il gestore del Lotto 1, oltre che con l’esecuzione degli interventi di riqualificazione ed efficientamento energetico previsti per le 4 residenze interessate, contribuisce attraverso:

- azioni mirate ad un uso razionale e responsabile dell’energia, anche attraverso la proposta, in collaborazione con ER.GO, di interventi formativi sul tema della sostenibilità sia verso gli studenti, sia verso il personale dell’Azienda;
- l’adozione di idonei accorgimenti tecnico/funzionali che consentano di ridurre i consumi di gas ed energia elettrica presso le strutture aziendali;
- una manutenzione puntuale ed efficace degli impianti tecnologici e delle strutture;

Tuttavia, quando nell’ambito di una commessa pubblica così rilevante come quella in questione si parla di sostenibilità, quest’ultima va intesa non soltanto sotto l’aspetto ambientale ed economico, ma anche necessariamente sotto quello **sociale**. Ciò in considerazione del fatto che molti dei servizi appaltati sono caratterizzati da un’alta incidenza di manodopera.

Nello specifico, i servizi di cui al Lotto 2, così come i servizi di pulizia rientranti nel Lotto 3, sono caratterizzati da “alta intensità di manodopera”.

Da ciò discende l’inserimento nel Capitolato speciale d’appalto della c.d. “clausola sociale”, di cui all’art.50 del D.Lgs.n.50/2016 e ss.mm.ii.

Secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, la clausola in questione non comporta “*alcun obbligo per l’impresa aggiudicataria di un appalto pubblico di assumere a tempo indeterminato ed in forma automatica e generalizzata, nonché alle medesime condizioni, il personale già utilizzato dalla precedente impresa o società affidataria, ma solo che l’imprenditore subentrante salvaguardi i livelli retributivi dei lavoratori riassorbiti in modo adeguato e congruo*” (cfr. Cons. Stato, sentenza n. 6148 del 2019).

Ne consegue che l’obbligo di garantire ai lavoratori già impiegati le medesime condizioni contrattuali ed economiche non è assoluto né automatico e per tali ragioni è escluso che la clausola sociale possa implicare

la necessaria conservazione dell'inquadramento e dell'anzianità del lavoratore assorbito dall'impresa aggiudicataria.

Ciò precisato, in conformità ai principi nazionali (art.41 Cost.) e dell'Unione Europea in materia di libertà di iniziativa imprenditoriale, detta clausola viene inserita, ma senza limitare la libertà di iniziativa economica dei gestori, a cui viene richiesto di formulare il c.d. **"progetto di assorbimento"**.

Viene dunque rimessa al gestore la scelta sulle concrete modalità di attuazione della clausola, incluso l'inquadramento da attribuire al lavoratore, spettando allo stesso operatore formulare eventuale "proposta contrattuale" al riguardo, proprio attraverso il "progetto di assorbimento", effettivamente introdotto dall'art. 3, ultimo comma, delle Linee guida ANAC n.13.

Compatibilmente con l'applicazione della clausola sociale, in armonia con le recenti disposizioni normative in materia (Decreti "Semplificazioni"), il gestore s'impegna a favorire l'inserimento lavorativo di **donne e giovani**, nonché di **soggetti svantaggiati**, in una misura congrua proporzionata al totale della forza lavoro dell'impresa aggiudicataria ed attraverso l'adozione di specifici strumenti e programmi di inserimento.

8. Procedura di gara

Sulla base delle precedenti esperienze e auspicando la più ampia partecipazione possibile di operatori economici, si ritiene opportuno avviare una procedura di gara **"aperta"** ai sensi dell'art.60 del D.Lgs.n.50/2016 (Codice degli appalti pubblici). La procedura si svolgerà sulla piattaforma telematica SATER di INTERCENT-ER.

Criterio di aggiudicazione

Si ritiene opportuno utilizzare il criterio di aggiudicazione **dell'offerta economicamente più vantaggiosa** ai sensi dell'art.95 del Codice, ripartendo il punteggio nel modo che segue:

Lotto 1:

- 80 punti massimo per l'Offerta Tecnica;
- 20 punti massimo per l'Offerta Economica;

Lotti 2 e 3:

- 70 punti massimo per l'Offerta Tecnica;
- 30 punti massimo per l'Offerta Economica;

privilegiando così in maniera netta l'aspetto della qualità dell'offerta rispetto a quello meramente economico.

E' prevista anche una **soglia di sbarramento**, pari al 50% del punteggio massimo per l'Offerta Tecnica, quindi 40 punti per il Lotto 1 e 35 punti per i Lotti 2 e 3, per "indirizzare" ulteriormente la gara verso la qualità.

Le offerte pervenute verranno valutate sulla base degli "elementi di valutazione" compiutamente descritti nel Disciplinare di gara.

Il prospetto economico

Il seguente prospetto economico illustra gli oneri complessivamente necessari per l'acquisizione dei nuovi servizi:

a) Dettaglio degli importi per Lotto (IVA ESCLUSA)

LOTTO 1 SERVIZI DI ENERGIA	IMPORTO PER ANNO	IMPORTO PER 9 ANNI
Servizio fornitura combustibile	€ 204.363,10	€ 1.839.268,00
Canone manutenzione	€ 97.087,33	€ 873.786,00
Interventi iniziali	//	€ 830.478,00
Oneri di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 2.920,00	€ 26.280,00

LOTTO 2 SERVIZI DI ACCOGLIENZA	IMPORTO PER ANNO	IMPORTO PER 7 ANNI
Canone	€ 4.230.000,00	€ 29.610.000,00
Oneri di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 20.000,00	€ 140.000,00

LOTTO 3 SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT	IMPORTO PER ANNO	IMPORTO PER 7 ANNI
Canone	€ 3.446.000,00	€ 24.122.000,00
Oneri di sicurezza (non soggetti a ribasso)	€ 30.000,00	€ 210.000,00

b) Base di gara (IVA ESCLUSA)

Servizio	IMPORTO BASE DI GARA
1. SERVIZI DI ENERGIA	Euro 3.569.812,00
2. SERVIZI DI ACCOGLIENZA	Euro 29.750.000,00
3. SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT	Euro 24.332.000,00
TOTALE	Euro 57.651.812,00