

VERBALE RELATIVO ALL'ESAME DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE DELLA GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA "PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, MEDIANTE PROJECT FINANCING, AI SENSI DEL COMMA 15, ART. 183, DEL D.LGS. 50/2016, CON DIRITTO DI PRELAZIONE, PREVIA RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DI PROPRIETÀ DELL'AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA" - CUP: B79H21000190005 - CIG: 91854877A9

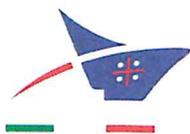
L'anno duemilaventidue, il giorno 11 del mese di ottobre, alle ore 9:30, si è riunita, presso gli uffici di Olbia, la Commissione nominata con Decreto n. 346 del 06.10.2022 per l'esame delle offerte tecniche ed economiche della gara per l'affidamento in concessione della gestione degli impianti di illuminazione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, mediante Project Financing, ai sensi del comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione, previa riqualificazione, efficientamento energetico e adeguamento normativo – CUP: B79H21000190005 - CIG: 91854877A9.

La Commissione è così composta:

Ing. Alessandro Meloni	Presidente
Ing. Sergio Murgia	Componente
Ing. Bastiano Deledda	Componente
Dott.ssa Antonella Pillitu	Segretaria verbalizzante

PREMESSO CHE

- con Decreto n. 130 del 13.04.2022 è stato approvato il progetto di fattibilità, presentato dal promotore costituenda ATI Coopeservice Soc.Coop.p.a., nel ruolo di mandataria, e Tepor Spa, nel ruolo di mandante, ai sensi dell'art. 183, comma 15, del D.Lgs. 50/2016, per l'affidamento in concessione della gestione degli impianti di illuminazione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, mediante Project Financing, ai sensi del comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione, previa riqualificazione, efficientamento energetico e adeguamento normativo - CIG: 91854877A9, ponendo a base di gara la proposta presentata dal suddetto promotore, da aggiudicarsi in base al criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa



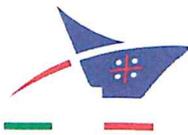
individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi degli artt. 60 e 95, comma 6, del D.Lgs. n. 50/2016;

- il Bando di gara è stato inviato per la pubblicazione sulla GUUE il 06.07.2022 e pubblicato sulla GURI n. 80 dell'11.07.2022, nonché sul profilo della Stazione Appaltante al seguente indirizzo: [http://www.adspmaredisardegna.it.](http://www.adspmaredisardegna.it;);
- l'estratto del bando di gara è stato pubblicato su due quotidiani nazionali (Il Sole 24 Ore e La Stampa in data 19.07.2022) e su due quotidiani locali (Il Giornale - edizione locale in data 20.07.2022 e il Fatto quotidiano (rubrica enti centro sud) in data 19.09.2022);
- il succitato bando ha fissato per il giorno 26.09.2022 alle ore 12:00 la scadenza per la presentazione delle offerte e alle ore 15:00 del medesimo giorno la seduta pubblica per l'apertura delle "buste amministrative";
- nelle sedute del 26 e 29 settembre 2022, come da relativi verbali, il responsabile dell'Ufficio Appalti e Contratti di Cagliari, nominata collaboratore del RUP con Decreto n. 521 del 10.12.2019, ha proceduto alla disamina della documentazione amministrativa pervenuta dall'unico concorrente, il promotore costituenda **ATI Coopeservice Soc.Coop.p.a. - Tepor Spa.**
- con mail del 7.10.2022, su disposizione del Presidente della Commissione, è stata convocata, per le ore 9.30 del giorno 11.10.2022, la seduta riservata al fine di procedere all'esame delle offerte tecniche;
- con messaggio n. 60007 dell'11.10.2022, è stato comunicato, dalla piattaforma gare, all'unico concorrente che alle 13:00 la Commissione, in seduta telematica, procederà all'inserimento dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica, nonché all'apertura delle buste contenenti l'offerta tecnica e l'offerta tempo;

TUTTO CIÒ PREMESSO

I componenti della Commissione dichiarano che non sussistono cause di incompatibilità e di astensione dalla partecipazione alla gara, ai sensi dei commi 5 e 6 dell'art. 77 del D.Lgs. n. 50/2016, come da dichiarazioni agli atti dell'Ente.

Il Presidente dà preliminarmente lettura del disciplinare di gara che prevede l'aggiudicazione secondo il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell'articolo 95, comma 2, del D.Lgs. 50/2016, determinata in base ai criteri e ai sub criteri di seguito indicati:



Offerta tecnica	max	70 punti
Offerta economica	max	20 punti
Riduzione anni concessione	max	5 punti
Riduzione tempi di realizzazione dei lavori di riqualificazione	max	5 punti

Il punteggio dell'offerta tecnica verrà attribuita sulla base dei criteri di valutazione di seguito indicati:

- | | | |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|----|
| A) Proposta di miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti | punti max | 30 |
| B) Proposta migliorativa del sistema di monitoraggio degli impianti | punti max | 20 |
| C) Proposta migliorativa di telegestione/telecontrollo degli impianti | punti max | 20 |

Ai fini del calcolo per l'offerta economicamente più vantaggiosa, la Commissione, conformemente a quanto disposto dalle Linee Guida ANAC n. 2 "Offerta economicamente più vantaggiosa" utilizzerà il metodo "Aggregativo Compensatore" con applicazione della seguente formula:

$$P_i = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

dove:

P_i = punteggio dell'offerta i-esima

n = numero totale dei requisiti

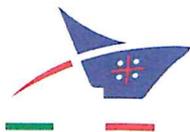
W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i);

$V(a)_i$ = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno;

Tale metodo si basa sulla sommatoria dei coefficienti attribuiti per ciascun criterio, ponderati per il peso relativo del criterio.

A ciascuno degli elementi qualitativi, cui è assegnato un punteggio discrezionale, è attribuito un coefficiente compreso tra 0 e 1 come segue sulla base della seguente scala:

- ❖ Ottimo: 1
- ❖ Buono: 0.9
- ❖ Discreto: 0.8
- ❖ Più che sufficiente: 0.7
- ❖ Sufficiente / Adeguato: 0.6
- ❖ Parzialmente adeguato: 0.5
- ❖ Insufficiente: 0.4
- ❖ Scarso 0.2
- ❖ Non valutabile 0



La media delle valutazioni ricevute, moltiplicata per il punteggio massimo ottenibile per il relativo sub criterio, darà luogo al punteggio finale decretato dalla commissione per il sub criterio medesimo.

A titolo esemplificativo:

Commissario 1: valutazione 0,8

Commissario 2: valutazione 0,6

Commissario 3: valutazione 1,0

Valutazione media conseguente [ovvero V_{ai} = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero ed uno]: 0,8

Punteggio massimo attribuibile al sub criterio [ovvero W_i = peso o punteggio attribuito al requisito (i)]: 10

Punteggio attribuito al sub criterio dopo la valutazione [ovvero punteggio dell'offerta i-esima

$P_i = W_i * V_{ai}$]: $10 * 0,8 = 8$ punti

Per quanto riguarda l'offerta economica i coefficienti V_{ai} della formula $P_i = [W_i * V_{ai}]$ del metodo aggregativo compensatore per il calcolo del punteggio i-esimo sono determinati attraverso la seguente formula:

$$V_{ai} = (R_i / R_{max})^\alpha$$

dove:

V_{ai} = Coefficiente dell'offerta(a) rispetto al requisito economico (i), variabile tra 0 e 1

R_i = valore del ribasso dell'offerta i-esima

R_{max} = valore del ribasso dell'offerta migliore.

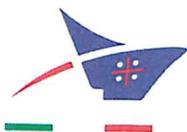
α = coefficiente pari a 0,50.

L'AdSP si riserva la facoltà, ai sensi del comma 12 dell'art. 95 del D.Lgs. 50/2016, di non procedere all'aggiudicazione nel caso in cui in cui nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto dell'appalto.

La Segretaria di gara comunica che è pervenuta un'unica offerta da parte del promotore ATI Coopservice Soc.Coop.p.a., nel ruolo di mandataria, e Tepor Spa, nel ruolo di mandante.

La Commissione procede, quindi, all'esame dell'offerta in relazione al **criterio A - Proposta di miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti**, a cui andranno attribuiti **max 30 punti**

CONCORRENTE	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Sergio Murgia	Ing. Bastiano Deledda	Media
ATI: Coopservice - Tepor	0,6	0,6	0,6	0,6



Procede, quindi, all'esame dell'offerta in relazione al **critério B - Proposta migliorativa del sistema di monitoraggio degli impianti**, a cui andranno attribuiti **max 20 punti**.

Il Presidente dà quindi lettura delle offerte relative al suddetto criterio ed esaminata la documentazione la Commissione attribuisce i seguenti punteggi:

CONCORRENTE	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Sergio Murgia	Ing. Bastiano Deledda	Media
ATI: Coopservice - Tepor	0,6	0,6	0,6	0,6

Procede, quindi, all'esame dell'offerta in relazione al **critério C - Proposta migliorativa di telegestione/telecontrollo degli impianti**, a cui andranno attribuiti **max 20 punti**.

Il Presidente dà quindi lettura delle offerte relative al suddetto criterio ed esaminata la documentazione la Commissione attribuisce i seguenti punteggi:

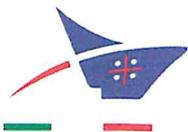
CONCORRENTE	Ing. Alessandro Meloni	Ing. Sergio Murgia	Ing. Bastiano Deledda	Media
ATI: Coopservice - Tepor	0,6	0,6	0,6	0,6

Alle ore 13:15 la Commissione procede al collegamento telematico pubblico, ad inserire le medie relative ai criteri di natura qualitativa e alla verifica dei punteggi attribuiti, da cui risulta quanto segue:

CONCORRENTE	Criterio A Proposta di miglioramento dell'efficienza energetica degli impianti	Criterio B Proposta migliorativa del sistema di monitoraggio degli impianti	Criterio C Proposta migliorativa di telegestione/telecontrollo degli impianti	TOTALE
ATI: Coopservice - Tepor	18	12	12	42

La Commissione procede, quindi, all'apertura delle buste virtuali contenenti l'offerta economica, a cui andranno attribuiti 20 punti, da cui risulta un ribasso dell'1,01%, così composto:

- € 1.930.363,40 per CANONE PRIMO ANNO (GESTIONE IMPIANTI E FORNITURA ENERGIA ELETTRICA)
- € 624.853,52 per CANONE ANNUALE FORNITURA ENERGIA ELETTRICA
- € 744.955,51 per CANONE ANNUALE DI GESTIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI



- € 511.435,31 per CANONE ANNUO QUOTA INVESTIMENTI

per un totale annuo dal 2° in poi, al netto dello sconto, pari a € 1.881.244,34.

Si procede, quindi, all'apertura della busta virtuale contenente la riduzione tempo da cui risulta una riduzione percentuale pari a 0,5%, corrispondente ad un numero di anni di concessione pari a 10,5.

Si procede, infine all'apertura della busta virtuale contenente la riduzione del tempo di realizzazione dei lavori, da cui risulta una riduzione del 4,17% , corrispondente ad un numero di mesi pari a 0,5.

Pertanto, a seguito della riduzione offerta, i tempi di realizzazione dei lavori di riqualificazione sono 11,5 mesi.

La Commissione prosegue, quindi, nell'esame del progetto presentato.

Alle ore 16:00 termina la seduta riservata e viene aggiornata a data da destinarsi.

La Segretaria di gara procede all'eliminazione dei file visionati e alla chiusura degli accessi sulla piattaforma.

Il Presente verbale consta di n. 6 fogli.

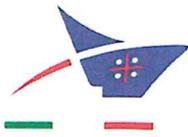
Letto, confermato, sottoscritto:

Ing. Alessandro Meloni

Ing. Sergio Murgia

Ing. Bastiano Deledda

Dott.ssa Antonella Pillitu



VERBALE RELATIVO ALL'ESAME DELLE OFFERTE TECNICHE ED ECONOMICHE DELLA GARA PER L'AFFIDAMENTO DELLA "PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO IN CONCESSIONE DELLA GESTIONE DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE, MEDIANTE PROJECT FINANCING, AI SENSI DEL COMMA 15, ART. 183, DEL D.LGS. 50/2016, CON DIRITTO DI PRELAZIONE, PREVIA RIQUALIFICAZIONE ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO, ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI DI ILLUMINAZIONE DI PROPRIETÀ DELL'AUTORITÀ DI SISTEMA PORTUALE DEL MARE DI SARDEGNA" - CUP: B79H21000190005 - CIG: 91854877A9

L'anno duemilaventidue, il giorno 8 del mese di novembre, alle ore 9:30, si è riunita, presso gli uffici di Olbia, la Commissione nominata con Decreto n. 346 del 06.10.2022 per l'esame delle offerte tecniche ed economiche della gara per l'affidamento in concessione della gestione degli impianti di illuminazione dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare di Sardegna, mediante Project Financing, ai sensi del comma 15, art. 183, del D.Lgs. 50/2016, con diritto di prelazione, previa riqualificazione, efficientamento energetico e adeguamento normativo – CUP: B79H21000190005 - CIG: 91854877A9.

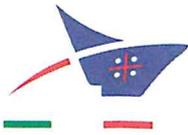
La Commissione è così composta:

Ing. Alessandro Meloni	Presidente
Ing. Sergio Murgia	Componente
Ing. Bastiano Deledda	Componente
Dott.ssa Antonella Pillitu	Segretaria verbalizzante

PREMESSO CHE

- nella seduta di gara dell'11 ottobre u.s. la Commissione ha proceduto all'esame dell'offerta tecnica e all'attribuzione dei relativi punteggi, all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica, la riduzione degli anni di concessione e la riduzione dei tempi di realizzazione dei lavori;
- con mail del 4.11.2022 il Presidente della Commissione ha convocato la Commissione per le ore 9:30 del giorno 8.11.2022 per l'esame della restante documentazione ed in particolare del progetto definitivo allegato all'offerta ;

TUTTO CIÒ PREMESSO



La Commissione, dalla lettura dell'offerta tecnica e dalla comparazione tra il progetto di fattibilità tecnico/economico posto a base di gara ed il progetto definitivo presentato, rileva quanto segue:

1- Nel bando di gara era stabilito che il concorrente dovesse presentare il progetto definitivo della proposta di efficientamento e gestione. Dall'esame del progetto definitivo presentato dal concorrente, la Commissione rileva le seguenti carenze:

a- Nessuna indicazione viene fornita nel progetto definitivo sulla manutenzione a guasto e sostituzione, con oneri a proprio carico, delle parti di ricambio. Nel progetto di fattibilità tecnico/economico posto a base di gara, il promotore aveva previsto, nel documento denominato "progetto di gestione del servizio", di eseguire, per tutta la durata della concessione, la manutenzione correttiva o a guasto (punto D.2), con oneri a proprio carico.

Il concorrente avrebbe dovuto esplicitare ulteriormente, in termini qualitativi e quantitativi, la suddetta manutenzione che, al contrario, nel progetto definitivo, non risulta prevederla, non essendo citata in nessun elaborato.

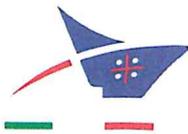
Parimenti il progetto definitivo avrebbe dovuto meglio precisare le prestazioni inerenti la manutenzione straordinaria e preventiva indicata nel progetto di fattibilità tecnico/economico posto a base di gara.

Il progetto definitivo avrebbe dovuto, infatti, fornire con sufficiente dettaglio le prestazioni che nel progetto di fattibilità tecnico/economico sono state solo menzionate. Ciò non è avvenuto soprattutto per quanto concerne la gestione degli impianti.

Occorre rilevare, inoltre, che per effetto della clausola inserita nella convenzione, laddove precisa all'art. 4 che "*Sono escluse dal Contratto tutte le attività e i servizi non espressamente indicati nel Contratto*", non essendo stata prevista nel progetto definitivo, la manutenzione a guasto e la sostituzione dei materiali con oneri a proprio carico, detta attività è di fatto esclusa dalle prestazioni che il concessionario si obbliga a fornire.

Infine la convenzione prevede inoltre, all'art. 9, che il concessionario si impegna a "*manutenere i lavori, secondo quanto previsto nei Piani di manutenzione*". Non risultando allegati i suddetti piani non sono definite le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria che il concessionario si obbliga ad eseguire.

b- Al progetto definitivo sono state allegate delle planimetrie indicanti i valori di illuminamento medio ottenibili a seguito dell'intervento preliminare di efficientamento.



Tuttavia dette valutazioni non sono state estese a tutte le aree indicate dall'ente nei documenti di gara, Pertanto, anche a seguito dell'intervento iniziale, non si ha certezza del raggiungimento dei valori minimi-medi di illuminamento previsti dalle norme UNI EN 12464-2 nelle aree portuali;

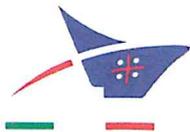
- c- Dalle relazioni allegate al progetto definitivo si evince che è stata introdotta una modifica al numero dei punti luce precedentemente valutati nel progetto di fattibilità tecnico/economico posto a base di gara. Detta rivalutazione è stata effettuata a seguito di un più attento dichiarato monitoraggio di quanto installato nei vari porti. Il numero di punti luce è aumentato di n. 624 per l'illuminazione pubblica e di n. 122 per gli uffici. Ciò necessariamente avrebbe dovuto comportare una maggiore spesa iniziale dell'intervento di efficientamento energetico per la sostituzione di un maggior numero di lampade con altre dotate di tecnologia led. Tuttavia risulta che l'importo dell'intervento iniziale sia stato ridotto rispetto a quello previsto nel progetto posto a base di gara. Non è stato possibile rilevare per quale motivazione detto importo abbia subito una variazione in diminuzione. Peraltro lo stesso risultava un dato vincolante a base di gara, senza possibilità di riduzione dell'importo da parte dei concorrenti, ma semmai oggetto di un "aggiustamento" o di un maggior dettaglio sulle attività previste nell'intervento iniziale.

Alla luce di quanto sopra evidenziato, la Commissione ritiene che l'offerta presentata non soddisfi i requisiti richiesti nel bando di gara e che le carenze riscontrate non siano sanabili, richiedendo necessariamente una modifica sostanziale dell'offerta che andrebbe ad influenzare anche gli equilibri del PEF.

Inoltre l'art. 83, comma 9, dle D.Lgs. 50/2016 prevede che *"Le carenze di qualsiasi elemento formale della domanda possono essere sanate attraverso la procedura di soccorso istruttorio di cui al presente comma. con esclusione di quelle afferenti all'offerta economica e all'offerta tecnica...."*

Non è pertanto ammissibile, a parere della Commissione, che possa essere ammessa un'offerta che non soddisfa le esigenze dell'ente e che si configura *"in peius"* rispetto al progetto posto a base di gara.

Infine si evidenzia che, nella relazione sottoscritta dal gruppo di lavoro e dal RUP, è stata preferita la proposta presentata dall'ATI Coopservice Soc.Coop.p.a., rispetto all'offerta pervenuta da un altro soggetto con l'intendimento di essere nominato promotore, proprio in quanto nella proposta iniziale aveva previsto la manutenzione a guasto, con oneri a proprio carico. Pertanto non averla prevista in



fase di gara, di fatto, non consente di rispettare i principi di “par condicio” cui deve attenersi l’amministrazione nella propria attività in materia di appalti pubblici.

Tutto ciò evidenziato la Commissione ritiene che l’offerta non possa essere accolta.

La Segretaria di gara procede all’eliminazione dei file visionati e alla chiusura degli accessi sulla piattaforma.

Alle ore 14:00 termina la seduta riservata.

Il Presente verbale consta di n. 4 fogli.

Letto, confermato, sottoscritto:

Ing. Alessandro Meloni

Ing. Sergio Murgia

Ing. Bastiano Deledda

Dott.ssa Antonella Pillitu