

A
RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
RESPONSABILE UFF APPALTI
SEDE

Oggetto: *Verbale per l'esame delle offerte tecniche. Gara 09/2025 Verbale_01.*

Lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria, pronto intervento e servizi di controllo degli impianti di sollevamento adibiti al trasporto di persone, negli stabili di proprietà e/o gestiti dall'ALER, dislocati in provincia di Varese, di Monza Brianza, di Como e nel comune di Busto Arsizio.

Lotto 1 UOG VARESE

Lotto 2 UOG COMO

Lotto 3 UOG MONZA BRIANZA

Lotto 4 UOG BUSTO ARSIZIO

Finanziamento: Fondi Aler e servizi a rimborso

CUP: G31C25000430005

Il giorno 17 alle ore 14.00 presso la sede Aler in Via Monte Rosa n. 21, Varese, in seduta riservata, come previamente comunicato a mezzo mail a tutti i partecipanti in data 16/02/2026, alla presenza del sottoscritto Arch. Roberto Tadiello in qualità di segretario verbalizzante, si dà corso, come stabilito, all'apertura dei lavori di valutazione delle offerte da parte della Commissione giudicatrice nominata con determina del Direttore Generale n. 53 del 02/02/2026, sono:

- Arch. Matteo Micheli - Presidente
 - Geom. Pietro Crespi - Componente
 - Arch. Fabio Plenzich - Componente
- Funge da segretario verbalizzante l'Arch. Roberto Tadiello

Il Presidente apre la seduta e rende noto ai presenti che le attività di che trattasi, stante le necessità aziendali, dovranno svolgersi con la massima celerità e nel limite di 30 gg. dalla data di insediamento della commissione.

Prende atto dei verbali di gara del 28/01/2026 del seggio di gara composto dal Rup Arch. R. Tadiello, dalla Dott.sa A. Bogni e Rag. A. Galli dell'Uff. Appalti dai quali si evince che a seguito delle verifiche effettuate sono risultate ammesse alla procedura di attribuzione dei punteggi tecnici le seguenti imprese:

1. KOME SRL
2. CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL
3. OTIS SERVIZI SRL
4. TK ELEVATOR ITALIA SPA
5. DEL VECCHIO SRL
6. FERRARI & C. SRL
7. DEL BO SPA
8. DEL BO SERVIZI SPA
9. DEL BO ROMA SRL
10. MARROCCO ELEVATORS SRL

Le cui buste "B" sono state scaricate e consegnate alla commissione giudicatrice per la valutazione ed a disposizione solamente dei commissari in una cartella condivisa del server il cui indirizzo è stato inviato via mail.

Il presidente da lettura dei criteri dell'offerta tecnica rispettivamente di categoria A e B e C

N.	CRITERI OFFERTA TECNICA	Punteggio massimo
SPEC		
A	Capacità tecniche ed organizzative	
A1	Struttura organizzativa dell'impresa con indicazione della	10
QL	composizione ed articolazione delle squadre di lavoro, dei profili professionali, delle qualifiche ed esperienze delle figure di riferimento	
A2	Organizzazione della logistica del cantiere e modalità di esecuzione	10
QL	delle lavorazioni	
A3	Esperienze pregresse dell'impresa nel periodo dal 01.01.2023 al	10
TB	31.12.2024 nell'esecuzione di appalti analoghi di manutenzione, servizio di conduzione e pronto intervento, di impianti elevatori su patrimonio residenziale o di edilizia residenziale pubblica	
A4	Organico dell'impresa in forza nell'anno 2024 e ricorso al distacco	10
TB	della manodopera in relazione ad appalti analoghi di manutenzione, servizio di conduzione e pronto intervento eseguiti nell'anno 2024, di impianti elevatori su patrimonio residenziale o di edilizia residenziale pubblica	
B	Certificazioni di Qualità	
B1	Possesso di una certificazione di Responsabilità Sociale d'Impresa	4
TB	(Social Accountability) SA8000 o equivalente in corso di validità	
B2	Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del	4
TB	sistema di gestione ambientale conforme alla norma UNI EN ISO 14001 in corso di validità relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara	
B3	Possesso di una certificazione di adozione di un Sistema di Gestione	4
TB	della Salute e Sicurezza dei lavoratori, quali ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, rilasciata da un organismo di valutazione accreditato	
B4	Possesso della Certificazione ISO 37001 in corso di validità, per la	4
TB	Prevenzione della Corruzione	
B5	Possesso della certificazione UNI/PDR 125:2022 o ISO 30415 Misure	4
TB	per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo in corso di validità	
B6	Possesso della certificazione del sistema di gestione dell'energia	4
TB	conforme alla norma UNI EN ISO 50001 relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara in corso di validità	
C	Requisiti generali	
C1	Mezzi "verdi" che si utilizzano per effettuare gli interventi	3
TB		

C2 Riduzione temporale dei gg. previsti all'art. 69 del C.s.a. "Tempi di **3**
TB Intervento" per l'esecuzione degli interventi con Priorità 2 (non
urgente) in cui sono previsti 20 gg.

TOTALE PUNTI OFFERTA TECNICA **70**

e delle indicazioni presenti sul disciplinare sulle modalità di attribuzione dei punteggi.

La commissione procede con la verifica della documentazione relativa ai criteri di tipo "B" e "C" e all'attribuzione dei rispettivi punteggi come da tabella seguente:

ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - ALLEGATO "A" - Griglia di valutazione delle offerte tecniche della Gara 09/25 MO SV ASCENSORI - LOTTO 1										
numero tipologia punti	descrizione	Comm. 1 (Presidente) Commissario 2 Commissario 3	KOME SRL	CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL	OTIS SERVIZI SRL	TK ELEVATOR ITALIA SPA	DEL VECCHIO SRL	FERRARI & C. SRL	DEL BO SPA	MARROCCO ELEVATORS SRL
B1	Possesso di una certificazione di Responsabilità Sociale d'Impresa (Social Accountability) SA8000 o equivalente in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
			SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B2	Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del sistema di gestione ambientale conforme alla norma UNI EN ISO 14001 in corso di validità relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B3	Possesso di una certificazione di adozione di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza dei lavoratori, quali ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, rilasciata da un organismo di valutazione accreditato	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B4	Possesso della Certificazione ISO 37001 in corso di validità, per la Prevenzione della Corruzione	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B5	Possesso della certificazione UNI/PDR 125:2022 o ISO 30415 Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	0,00

B6	Possesso della certificazione del sistema di gestione dell'energia conforme alla norma UNI EN ISO 50001 relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
	Mezzi "verdi" che si utilizzano per effettuare gli interventi.									
C1		Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			TUTTI	NO	50%	TUTTI	TUTTI	NO	TUTTI	TUTTI
3		punti	3,00	0,00	1,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00
	Riduzione temporale dei gg. previsti all'art. 69 del C.s.a. "Tempi di Intervento" per l'esecuzione degli interventi con Priorità 2 (non urgente) in cui sono previsti 20 gg.									
C2		Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3		punti	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - ALLEGATO "A" - Griglia di valutazione delle offerte tecniche della Gara 09/25 MO SV ASCENSORI - LOTTO 2

numero o tipologia punti	descrizione	Comm. 1 (Presidente) Commissario 2 Commissario 3	KOME S RL	CIAM ASCENS ORI E SERVIZI SRL	OTIS SERV IZI SRL	TK ELEVAT OR ITALIA SPA	DEL VECCH IO SRL	FERR ARI & C. SRL	DEL BO SERV IZI SPA	MARROC CO ELEVATO RS SRL
B2	Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del sistema di gestione ambientale conforme alla norma UNI EN ISO 14001 in corso di validità relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B3	Possesso di una certificazione di adozione di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza dei lavoratori, quali ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, rilasciata da un organismo di valutazione accreditato	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B4	Possesso della Certificazione ISO 37001 in corso di validità, per la Prevenzione della Corruzione	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B5	Possesso della certificazione UNI/PDR 125:2022 o ISO 30415 Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00
B6	Possesso della certificazione del sistema di gestione dell'energia conforme alla norma UNI EN ISO	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI

4	50001 relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara in corso di validità	punti	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
C1	Mezzi "verdi" che si utilizzano per effettuare gli interventi.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			TUTTI	NO	50%	TUTTI	TUTTI	NO	TUTTI	TUTTI
3		punti	3,00	0,00	1,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00
C2	Riduzione temporale dei gg. previsti all'art. 69 del C.s.a. "Tempi di Intervento" per l'esecuzione degli interventi con Priorità 2 (non urgente) in cui sono previsti 20 gg.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3		punti	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - ALLEGATO "A" - Griglia di valutazione delle offerte tecniche della Gara 09/25 MO SV ASCENSORI - LOTTO 3

numero o tipologia punti	descrizione	Comm. 1 (Presidente) Commissario 2 Commissario 3	KOME SRL	CIAM ASCENSORI E SERVIZI SRL	OTIS SERVIZI SRL	TK ELEVATORI ITALIA SPA	DEL VECCHIO SRL	FERRARI & C. SRL	MARROCCO ELEVATORI SRL
B1	Possesso di una certificazione di Responsabilità Sociale d'Impresa (Social Accountability) SA8000 o equivalente in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B2	Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del sistema di gestione ambientale conforme alla norma UNI EN ISO 14001 in corso di validità relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B3	Possesso di una certificazione di adozione di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza dei lavoratori, quali ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, rilasciata da un organismo di valutazione accreditato	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B4	Possesso della Certificazione ISO 37001 in corso di validità, per la Prevenzione della Corruzione	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00
B5	Possesso della certificazione UNI/PDR 125:2022 o ISO 30415 Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00
B6	Possesso della certificazione del sistema di gestione dell'energia conforme alla	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no

TB	norma UNI EN ISO 50001 relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara in corso di validità		SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00
C1	Mezzi "verdi" che si utilizzano per effettuare gli interventi.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			TUTTI	NO	50%	TUTTI	TUTTI	NO	TUTTI
3		punti	3,00	0,00	1,00	3,00	3,00	0,00	3,00
C2	Riduzione temporale dei gg. previsti all'art. 69 del C.s.a. "Tempi di Intervento" per l'esecuzione degli interventi con Priorità 2 (non urgente) in cui sono previsti 20 gg.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3		punti	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - ALLEGATO "A" - Griglia di valutazione delle offerte tecniche della Gara 09/25 MO SV ASCENSORI - LOTTO 4										
numero tipologia punti	descrizione	Comm. 1 (Presidente) Commissario 2 Commissario 3	KOME SRL	CIAM ASCENS ORI E SERVIZI SRL	OTIS SERV IZI SRL	TK ELEVAT OR ITALIA SPA	DEL VECC HIO SRL	FERR ARI & C. SRL	DEL BO RO MA SRL	MARRO CCO ELEVAT ORS SRL
			1	2	3	4	5	6	7	8
B1	Possesso di una certificazione di Responsabilità Sociale d'Impresa (Social Accountability) SA8000 o equivalente in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	NO	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B2	Possesso di una registrazione EMAS o di una certificazione del sistema di gestione ambientale conforme alla norma UNI EN ISO 14001 in corso di validità relativa all'attività prevista dalla documentazione di gara	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B3	Possesso di una certificazione di adozione di un Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza dei lavoratori, quali ISO 45001:2018 o BS OHSAS 18001:2007 in corso di validità, rilasciata da un organismo di valutazione accreditato	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B4	Possesso della Certificazione ISO 37001 in corso di validità, per la Prevenzione della Corruzione	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	SI	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
B5	Possesso della certificazione UNI/PDR 125:2022 o ISO 30415 Misure per garantire la parità di genere nel contesto lavorativo in corso di validità	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI
4		punti	4,00	4,00	4,00	0,00	4,00	4,00	0,00	0,00
B6	Possesso della certificazione del sistema di gestione dell'energia conforme alla norma UNI EN ISO 50001 relativa	Tutta la Commissione	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no	si/no
TB			SI	SI	NO	NO	SI	SI	SI	SI

4	all'attività prevista dalla documentazione di gara in corso di validità	punti	4,00	4,00	0,00	0,00	4,00	4,00	4,00	4,00
C1	Mezzi "verdi" che si utilizzano per effettuare gli interventi.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			TUTTI	NO	50%	TUTTI	TUTTI	NO	TUTTI	TUTTI
3		punti	3,00	0,00	1,00	3,00	3,00	0,00	3,00	3,00
C2	Riduzione temporale dei gg. previsti all'art. 69 del C.s.a. "Tempi di Intervento" per l'esecuzione degli interventi con Priorità 2 (non urgente) in cui sono previsti 20 gg.	Tutta la Commissione	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore	valore
TB			20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
3		punti	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00

Il presidente propone, per il confronto e l'attribuzione dei punteggi tecnici relativi ai criteri di categoria "A" pertanto il seguente calendario di incontri per i prossimi giorni:

- 20/02/2026 dalle ore 11.00 - 12.30
- 24/02/2026 dalle ore 14.00 - 16.00
- 05/03/2026 dalle ore 09.00 - 12.30

Alle ore 16.30 si conclude la prima seduta.

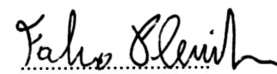
Arch. Matteo Micheli - Presidente



Geom. Pietro Crespi – Componente



Arch. Fabio Plenzich – Componente



Arch. Roberto Tadiello (Segr. Verbalizzante)

