

A

**RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO
RESPONSABILE UFF APPALTI
SEDE**

Oggetto: **Verbale 01 per l'esame delle offerte tecniche. Gara 10/2026.
PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DI UN CONTRATTO DI RENDIMENTO
ENERGETICO (EPC), AI SENSI DEL COMBINATO DISPOSTO DEGLI ARTT. 193 E 200
D.LGS. N. 36/2023, PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI ERP CHE
POSSANO USUFRUIRE SIA DELLA MISURA DEL PNRR NUMERO 7 INVESTIMENTO 17
SIA DEL CONTRIBUTO CONTO TERMICO – COMPARTO 3.
CUP: G44F26000190009
CIG: BBFB9D90E3
CUI: L00214310120202500021
CPV: 45454000**

Il giorno 25/06/2026 alle ore 15.30 presso la sede Aler in Via Monte Rosa n. 21, Varese, in seduta riservata, come previamente comunicato a tutti i partecipanti, alla presenza del sottoscritto Arch. Roberto Tadiello, in qualità di Presidente e 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. 516 del 25/06/2026, composta da:

- Arch. Roberto Tadiello - Presidente
- Arch. Matteo Micheli – Componente
- Dott. Enrico Vergani – 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, stanti 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 in data 25/06/2026, del Seggio di gara composto dal RUP Arch. R. Tadiello, dal Dott. E. Vergani e dalla Rag. A. Galli, dai quali si evince che a seguito delle verifiche effettuate sono risultate ammesse alla procedura di attribuzione dei punteggi tecnici le seguenti imprese:

- VITA S.P.A. – promotore
- ACINQUE INNOVAZIONE SRL

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

Il presidente dà lettura dei criteri dell'offerta tecnica:

Vergani

Micheli

Tadiello

N. SPEC	CRITERI OFFERTA TECNICA (descrizione)	Su b.	Attribuzione motivazionale	Punteggio massimo
1	Qualità tecnica degli interventi	1.1	Miglioramento degli involucri esterni	10
		1.2	Migliorie relative all'implementazione del sistema degli impianti	10
2	Modalità di gestione e di manutenzione impiantistica	2.1	Programma di gestione e manutenzione degli impianti	20
3	Procedure di controllo delle prestazioni	3.1	Sistemi di misurazione e monitoraggio	10
		3.2	Modalità di verifica del risparmio energetico	10
TOTALE PUNTI OFFERTA TECNICA				60

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

La Commissione, esaminati con cura i documenti, le relazioni e gli allegati presentati dagli operatori economici partecipanti, ha proceduto all'assegnazione dei punteggi in base alle previsioni del disciplinare di gara per ciascun sub criterio.

SUB-CRITERIO 1.1: MIGLIORAMENTO DEGLI INVOLUCRI ESTERNI

VITA offre in sintesi le seguenti migliorie:

- aumento spessore isolante d'involucro per i sottotetti praticabili da 18 a 20 cm;

ACINQUE offre le seguenti migliorie:

- isolamento delle strutture opache verticali: offre un pannello in lana di roccia dello spessore di 16 cm. Con una conduttività termica dichiarata λ pari a 0,035 W/mK del tutto simile alle previsioni della proposta di base che prevede:

Isolamento termico dell'involucro opaco verticale:

Si prevede la posa in opera di un sistema di isolamento a cappotto esterno costituito da pannelli in lana di roccia applicati sul lato esterno del paramento murario, con le seguenti caratteristiche:

- Spessore: 16 cm
- Conduttività termica dichiarata (λ_D): $\leq 0,035$ W/mK

Sintesi criterio 1.1:

VITA migliora la coibentazione del sottotetto.

non

P

ACINQUE propone per le strutture opache verticali una soluzione pari a quella a base di gara, senza alcun miglioramento.

SUB-CRITERIO 1.2: MIGLIORIE RELATIVE ALL'IMPLEMENTAZIONE DEL SISTEMA DEGLI IMPIANTI

VITA offre in sintesi le seguenti migliorie:

- aumento di 5 Kwh dei sistemi di accumulo previsti nella proposta a base di gara per ogni fabbricato;

ACINQUE: esaminata la documentazione prodotta si rileva che la proposta di gara si attesta su un livello puramente descrittivo e qualitativo, risultando del tutto generica e priva di valenza progettuale concreta. L'offerta non fornisce alcuna definizione quantitativa degli impianti.

Si fa riferimento a un generico "ottimale dimensionamento" e al corretto orientamento delle falde, ma non viene specificata né la potenza complessiva integrata (kWp) né la capacità di stoccaggio delle batterie (kWh).

Riguardo a VMC e OTP: tali elementi, espressamente richiesti come oggetto di valutazione dal disciplinare, non risultano menzionati.

Non essendo presenti dati metrici, prestazioni stimate o parametri numerici oggettivi, l'offerta non consente alla Commissione di verificare l'effettivo miglioramento prestazionale rispetto alla base di gara. La proposta viene pertanto valutata come non rispondente ai requisiti minimi di concretezza richiesti.

Sintesi criterio 1.2:

VITA aumenta sensibilmente le quantità di stoccaggio delle batterie;

ACINQUE è generica e non permette alla commissione di valutare in concreto alcun miglioramento.

SUB-CRITERIO 2.1 PROGRAMMA DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

VITA: l'offerta tecnico-gestionale risponde ai criteri del bando, introducendo un modello O&M di alto valore tecnologico basato su piattaforme CMMS e modelli Digital Twin. Vengono garantiti tempi certi e stringenti di pronto intervento (fino a due ore per le emergenze) supportati da un presidio logistico locale e squadre dedicate munite di automezzi con cestello. Risultano dettagliate sia le attività di istruzione permanente degli utenti in caso di riassegnazione, sia le procedure operative di messa in sicurezza e chiusura degli impianti degli alloggi sfitti, fino alla formalizzazione della riconsegna finale.

ACINQUE: l'offerta risulta competitiva per i tempi di intervento (90 minuti per emergenze) elenca le priorità e i tempi di intervento e offre tracciabilità e monitoraggio tramite l'APP per i tecnici, risultando tuttavia meno dettagliata e approfondita per quanto concerne le attività di istruzione ed educazione degli utenti finali.

Sintesi criterio 2.1:

VITA risulta decisamente aderente a tutti i punti del bando: istruzione utenti, manutenzione (approfondito dettaglio dei piani manutentivi), alloggi sfitti, accesso remoto con portale.

ACINQUE definisce i tempi di intervento per le manutenzioni ma non esprime un vero e proprio piano di manutenzione (comprensivo di attività predittive, preventive e cicli di controllo), si focalizza sulle specifiche tecniche del software e sulla gestione digitale, non sono approfonditi gli altri aspetti.

SUB-CRITERIO 3.1: SISTEMI DI MISURAZIONE E MONITORAGGIO

VITA: l'offerta parla di edificio intelligente, impianti, centrali termiche ecc.. Non compare l'impianto di VMC, che è l'oggetto della valutazione. Viene accennata l'adozione di sensori e il monitoraggio BEMS.

ACINQUE non prevede impianti di VMC, venendo meno all'oggetto della miglioria. La soluzione alternativa proposta prevede un dispositivo smart: un segnale luminoso suggerisce quando chiudere la finestra per non sprecare calore o aprirla per cambiare l'aria.

Sintesi criterio 3.1:

VITA non prevede la VMC, accenna ai sensori di CO2;

A CINQUE non prevede un reale sistema di controllo, introduce una soluzione comunque applicabile al contesto abitativo.

SUB-CRITERIO 3.2: MODALITÀ DI VERIFICA DEL RISPARMIO ENERGETICO

VITA: l'offerta risponde in modo puntuale e coerente alla richiesta del bando, prevedendo l'applicazione del protocollo internazionale IPMVP redatto da un professionista appositamente certificato. L'elaborato, pur rimanendo generico sul tema IPMVP, configura una procedura di verifica del risparmio energetico buona e idonea alle finalità dell'Aler.

ACINQUE risponde in modo molto puntuale al requisito formale del bando. Tuttavia, l'offerta appare di scarsa sostanza sul piano operativo perché non descrive nel dettaglio gli strumenti di misura che renderebbero possibile tale verifica.

Sintesi criterio 3.2:

VITA: l'offerta è apprezzabile, risponde a quanto richiesto con aspetti positivi.

ACINQUE cita l'importanza del confronto con la baseline e la figura del professionista certificato PMVA. Tuttavia, appare poco approfondita e generica

Per ogni criterio/sub criterio i giudizi dei commissari sono espressi nella tabella allegata in termini di coefficienti previsti dal disciplinare di gara.

Sulla base delle premesse esposte, il Presidente della Commissione, nell'ottica di assicurare la massima efficienza e agendo secondo i principi di trasparenza e parità di trattamento,

DICHIARA

- l'ultimazione delle attività di valutazione tecnica, i cui esiti sono riportati nel quadro riassuntivo allegato;
- il rinvio alle fasi successive della gara per la verifica dei requisiti amministrativi, in conformità a quanto stabilito dal disciplinare.

Alle ore 18.30 si conclude la seduta.

Arch. Roberto Tadiello Presidente



Arch. Matteo Micheli – Componente



Dott. Enrico Vergani – Componente



Arch. Roberto Tadiello (Segr. Verbalizzante)



