

A

RESPONSABILE UNICO DEL PROGETTO

RESPONSABILE UFF APPALTI

SEDE

*Oggetto: **Verbale per l'esame delle offerte tecniche. Gara 5/2026 Verbale_01.***

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 – CLUSTER 4-12

CUP: G14F26000030009

CIG: BA84946C44

CUI: L00214310120202600023

CPV: 45454000

Il giorno 13/04/2026 alle ore 09.00 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 08/04/2026, 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. 233 del 31/03/2026, sono:

- 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 di gara del 31/03/2026 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:

- RENOVIT PUBLIC SOLUTIONS S.P.A. – promotore
- ACINQUE INNOVAZIONE 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 dà lettura dei criteri dell'offerta tecnica:

N. SPEC	CRITERI OFFERTA TECNICA (descrizione)			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 sulle modalità di attribuzione dei punteggi.

La Commissione, esaminati con cura i documenti e 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

RENOVIT offre in sintesi le seguenti migliorie:

- aumento spessore isolante d'involucro per gli sfondati dei balconi da 8 a 14 cm e sostituzione del materiale da fenolico a minerale in lana di roccia ad alta densità in Euroclasse A1 (Incombustibile) e con un grado di maggiore traspirabilità rispetto al progetto di base, migliorando anche la resistenza termica;
- continuità termica con soluzione isolante a basso spessore su spallette e davanzali in Fibra di Basalto in bassissimo spessore in sostituzione di isolanti a basso spessore generici; tutto l'edificio è rivestito di materiale minerale con una soluzione completa di protezione al fuoco passiva;
- serramenti ad alte prestazioni e posa "slim" serramenti in PVC di ultima generazione miglioramento U_w pari a 1,1 - 1,2 W/m^2K (rispetto all'1,3 W/m^2K di base), equipaggiati di sistema di apertura a ribalta con limitatore di corsa, che consente un ricambio d'aria minimo e continuo;
- protezione superficiale al nanoquarzo: rivestimento di finitura a base di resine al nanoquarzo su tutte le superfici isolate, con vantaggi durabilità e manutenibilità.

La relazione approfondisce puntualmente ogni singola scelta progettuale, supportata da schede tecniche allegate che illustrano in modo esaustivo le soluzioni proposte. Tali elaborati rappresentano concretamente la visione strategica e la cura metodologica dell'operatore economico.

ACINQUE offre in sintesi le seguenti migliorie:

- isolamento delle strutture opache orizzontali verso sottotetto con schiuma poliuretanica in luogo della lana di vetro in fiocchi.
- sistemi oscuranti avvolgibili in alluminio coibentato in luogo degli avvolgibili in PVC

viene fornito un allegato grafico con la sezione tipo del fabbricato ove sono individuati gli elementi offerti con spessori e descrizione delle migliorie.

Sintesi criterio 1.1:

RENOVIT ha riprogettato strategicamente i nodi critici dell'involucro, centrando tutti i parametri qualitativi richiesti (spessore, fuoco, durabilità).

ACINQUE si limita a migliorie di dettaglio o componenti (oscuranti), propone inoltre la schiuma poliuretanica, che ha generalmente prestazioni inferiori in termini di reazione al fuoco e scarsa traspirabilità. Inoltre, non supporta le migliorie offerte con nessun calcolo o scheda materiale. In assenza di calcoli e verifiche sulle prestazioni energetiche dell'edificio e degli impianti termici si osserva che, facendo una verifica sulla resistenza termica, risulta che la prestazione del materiale proposto è inferiore a quanto previsto dal progetto posto a base gara:

isolamento sottotetto previsto

- Isolante: lana di vetro in fiocchi
- spessore: 20 cm
- Conduttività termica dichiarata $\lambda \leq 0,041 \text{ W/m}\cdot\text{K}$
- Resistenza termica: $0,20 / 0,041 = 4,878 \text{ m}^2\text{K/W}$

isolamento sottotetto offerto

- Isolante: schiuma poliuretanica
- spessore: 12 cm
- Conduttività termica dichiarata $\lambda \leq 0,025 \text{ W/m}\cdot\text{K}$
- Resistenza termica: $0,12 / 0,025 = 4,8 \text{ m}^2\text{K/W}$

La resistenza termica (R) è la capacità di un materiale di opporsi al passaggio del calore, definita dal rapporto tra lo spessore (s in metri) e la conducibilità termica (λ in $\text{W/m}\cdot\text{K}$) del materiale stesso ($R=s/\lambda$). Più è alto il valore del rapporto più è prestazionale il materiale, ergo, **il materiale proposto da Acinque, è meno prestazionale di quello previsto a progetto.**

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

RENOVIT offre in sintesi le seguenti migliorie:

- in alternativa ai sistemi VMC (in relazione è argomentata la motivazione), propone l'adozione di dispositivi di microventilazione integrati nei serramenti, aerazione passiva di tipo igroregolabile con un risparmio energetico netto senza aggravii per gli utenti;
- le coperture degli edifici del complesso presentano criticità strutturali (portanza residua insufficiente, tecnologiche (impermeabilizzazioni vetuste) e normative che, nel loro insieme, rendono non fattibile l'installazione di impianti fotovoltaici nell'ambito del progetto. La scelta di non procedere all'installazione fotovoltaica è pertanto giustificata da motivazioni tecniche e normative oggettive;
- sistema BACS – building automation and control system: conferma e rende più chiare e motivate le scelte progettuali già previste nella proposta di base.

Gli allegati e elaborati forniti a corredo della miglioria chiariscono in modo esplicito e visualizzano i contenuti espressi in relazione. In particolare, viene illustrato il sistema BACS in tutte le parti che lo compongono.

ACINQUE offre in sintesi le seguenti migliorie:

- sistema di climatizzazione invernale basato esclusivamente su pompe di calore elettriche;
- l'installazione di impianti fotovoltaici sulle coperture degli edifici attualmente non dotati di tali sistemi;
- a completamento del sistema energetico, è prevista l'installazione di sistemi di accumulo;
- ulteriore intervento migliorativo riguarda il sistema di illuminazione interna, per il quale si prevede la sostituzione dei corpi illuminanti esistenti con apparecchi a tecnologia LED.

A corredo è fornito uno schema generale di impianto pdc e fotovoltaico; non sono forniti dettagli e/o schede tecniche, calcoli sui componenti impiantistici offerti.

Sintesi criterio 1.2:

RENOVIT propone soluzioni alternative meno performanti (microventilazione passiva) in luogo della VMC meccanica e giustifica l'impossibilità di installare il sistema fotovoltaico, non offrendo batterie di accumulo e limitandosi a descrivere il sistema BACS già previsto. La proposta, pur priva di reali incrementi prestazionali rispetto alla base gara, risulta formalmente esaustiva e supportata da una solida argomentazione tecnica.

ACINQUE offre un vantaggio potenziale maggiore in termini di efficienza energetica (integrazione di FV, batterie e PdC), sebbene non citi la VMC. Tuttavia, la proposta si configura come una mera elencazione di intenti: l'assenza di approfondimenti progettuali, calcoli o specifiche di dettaglio rende l'offerta scarsamente apprezzabile sotto il profilo della concretezza e dell'effettiva cantierabilità.

SUB-CRITERIO 2.1 PROGRAMMA DI GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI

RENOVIT propone una gestione dinamica con telecontrollo, puntando su un approccio proattivo, manutenzione strutturata e formazione utente, aderendo meglio agli aspetti operativi richiesti.

ACINQUE elenca le priorità e i tempi di intervento e si concentra sulla digitalizzazione, offrendo tracciabilità e monitoraggio in tempo reale tramite app mobile, ma risulta meno dettagliata nell'istruzione degli utenti.

Sintesi criterio 2.1:

RENOVIT risulta decisamente aderente a tutti i punti del bando: istruzione utenti, manutenzione, alloggi sfitti, accesso remoto con portale.

ACINQUE si focalizza sulle specifiche tecniche del software e sulla gestione digitale del cantiere, non sono approfonditi gli altri aspetti.

SUB-CRITERIO 3.1: SISTEMI DI MISURAZIONE E MONITORAGGIO

RENOVIT, come già accennato, non prevede la VMC. In alternativa offre la microventilazione integrata nei serramenti - ventilazione manuale/passiva. Per il controllo aria interno propone l'installazione di un sensore di qualità e di facile lettura per utenza.

ACINQUE offre un dispositivo più "smart" ma meno dettagliato. Un segnale luminoso suggerisce quando chiudere la finestra per non sprecare calore o aprirla per cambiare l'aria.

Sintesi criterio 3.1:

RENOVIT è concreta e coerente con l'utenza Aler, spiega tecnicamente perché il monitoraggio della CO2 sia vitale per prevenire le muffe.

A CINQUE è più orientata alla domotica ma meno specifica sulle prestazioni soprattutto con riferimento al funzionamento dei sistemi di domotica all'interno degli alloggi che verrebbe gestito da ciascun utente.

SUB-CRITERIO 3.2: MODALITÀ DI VERIFICA DEL RISPARMIO ENERGETICO

RENOVIT fornisce una relazione tecnica estremamente solida dal punto di vista dell'infrastruttura di misura. Descrive esattamente come verranno raccolti i dati (sensori, protocolli M-Bus, granularità dei dati), rendendo l'applicazione del protocollo IPMVP tecnicamente credibile e verificabile. Descrive l'architettura completa: dai singoli alloggi alla centrale termica, con telecontrollo remoto.

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:

RENOVIT l'offerta è apprezzabile per quanto riguarda la predisposizione tecnologica (l'hardware necessario per misurare i risparmi).

ACINQUE cita l'importanza del confronto con la baseline ma non elenca i dispositivi hardware specifici per la misurazione nel testo fornito. L'offerta è didascalica 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 16.30 si conclude la seduta.

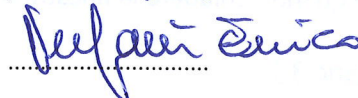
Arch. Roberto Tadiello Presidente



Arch. Matteo Micheli – Componente



Dott. Enrico Vergani – Componente



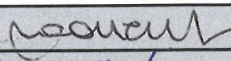
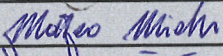
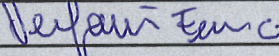
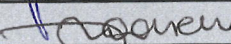
Arch. Roberto Tadiello (Segr. Verbalizzante)



**ALER VARESE COMO MONZA BRIANZA BUSTO ARSIZIO - ALLEGATO "A" - Griglia di valutazione delle offerte tecniche della Gara
05/26 cluster 4-12**

numero tipologia punti	descrizione	Comm. 1 (Presidente) Commissario 2 Commissario 3	RENOVIT	A 5	
			1	1	
1.1	Qualità tecnica degli interventi:	Comm. 1	0,60	0,20	
QL	Miglioramento degli involucri	Comm. 2	0,80	0,20	
	esterni	Comm. 3	0,60	0,20	val. Max
10		media	0,67	0,20	0,67
		riparametrazione	1,00	0,30	
		punti	10,00	3,00	
1.2	Qualità tecnica degli interventi:	Comm. 1	0,20	0,20	
QL	Migliorie relative	Comm. 2	0,40	0,00	
	all'implementazione del sistema	Comm. 3	0,20	0,20	val. Max
10	degli impianti	media	0,27	0,13	0,27
		riparametrazione	1,00	0,50	
		punti	10,00	5,00	
2.1	Modalità di gestione e di	Comm. 1	0,80	0,20	
QL	manutenzione impiantistica:	Comm. 2	0,80	0,20	
	Programma di gestione e	Comm. 3	0,60	0,20	val. Max
20	manutenzione degli impianti	media	0,73	0,20	0,73
		riparametrazione	1,00	0,27	
		punti	20,00	5,45	
3.1	Procedure di controllo delle	Comm. 1	0,40	0,40	
QL	prestazioni: Sistemi di misurazione e	Comm. 2	0,40	0,40	
	monitoraggio	Comm. 3	0,40	0,40	val. Max
10		media	0,40	0,40	0,40
		riparametrazione	1,00	1,00	
		punti	10,00	10,00	
3.2	Procedure di controllo delle	Comm. 1	0,80	0,20	
QL	prestazioni: Modalità di verifica del	Comm. 2	0,80	0,20	
	risparmio energetico	Comm. 3	0,60	0,00	val. Max
10		media	0,73	0,13	0,73
		riparametrazione	1,00	0,18	
		punti	10,00	1,82	
60,00		totale	60,00	25,27	

firme

Comm. 1 (presidente) - Arch. Roberto Tadiello	
Comm. 2 - Arch. Matteo Micheli	
Comm. 3 - Dott. Enrico Vergani	
Segretario verbalizzante - Arch. Roberto Tadiello	

Data 13/04/2026

