

elaborato n. 03/B

DESCRIZIONE OFFERTA

APPALTO PER L'AFFIDAMENTO DI:

ACCORDO QUADRO CON PIÙ OPERATORI ECONOMICI, AI SENSI DELL'ART. 59, COMMA 4, LETT. A), DEL D.LGS. 36/2023 E SS.MM.II., PER L'ESECUZIONE DEI LAVORI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI SOCIALI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP) NON ASSEGNABILI PER CARENZE MANUTENTIVE, DI PROPRIETÀ E IN AMMINISTRAZIONE, PER CONTO DEL COMUNE DI LECCO, DI ALER BG-LC-SO, NELL'AMBITO DEL PIANO CASA NAZIONALE DI CUI ALLA LEGGE 2 LUGLIO 2026, N. 116, DI CONVERSIONE, CON MODIFICAZIONI, DEL DECRETO-LEGGE 7 MAGGIO 2026, N. 66, RECANTE «DISPOSIZIONI URGENTI PER IL PIANO CASA»

COMMITTENTE:	ALER BERGAMO LECCO SONDRIO
DATI DELL'APPALTO:	
Codice CUP	B72D26000120001
Codice CUI	L00225430164202600015
Durata Accordo Quadro	18 MESI
Ambito territoriale	TERRITORIO U.O.G. DI BERGAMO LECCO SONDRIO
Tipologia	lavori di manutenzione straordinaria ex art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 ss.mm.ii.
Tipo di contratto	Contratto d'appalto

Bergamo, lì 15 ottobre 2026

IL PROGETTISTA
ing. Massimo Ruotolo



Ingegnere
MASSIMO
RUOTOLO
ORDINE DEGLI
INGEGNERI
DELLA
PROVINCIA DI
BERGAMO
15.10.2026
10:29:32
GMT+02:00

ALER Bergamo Lecco Sondrio

Sede legale: via Mazzini 32/A – 24128 Bergamo – tel. 035 259595 – PEC direzione@pec.alerbg.it
Sede operativa Lecco: via Giusti 12 – 23900 Lecco – tel. 0341 358311 - PEC aler.lecco@pec.regione.lombardia.it
Sede operativa Sondrio: piazza Radovljica 1 – 23100 Sondrio – tel. 0342 512999 - PEC aler.so@pec.retesi.it
C.F. e P.IVA 00225430164

Sommario

CAPO 1. OFFERTA TECNICA (punteggio max: 90 punti).....	3
1. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO ALL'OFFERTA TECNICA.....	3
2. CRITERIO A: AREA QUALITÀ, GESTIONE ED ORGANICO DEL PERSONALE (punteggio max: 38 punti) .	3
<i>CRITERIO A.1: QUALIFICAZIONE AGGIUNTIVA DELL'OPERATORE ECONOMICO, CERTIFICAZIONI DI SISTEMA, SICUREZZA E SOSTENIBILITÀ (punteggio max: 6 punti)</i>	3
<i>CRITERIO A.2: PERSONALE ED ORGANICO (punteggio max: 6 punti)</i>	4
<i>CRITERIO A.3: DISPONIBILITÀ E QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE IMPIEGATO NELL'ESECUZIONE DELL'ACCORDO QUADRO (punteggio max: 16 punti)</i>	5
<i>CRITERIO A.4: QUALITÀ DEI MATERIALI, GUARDIANIA E SOSTENIBILITÀ (punteggio max: 7 punti)</i>	9
<i>CRITERIO A.5: RATING DI LEGALITÀ (punteggio max: 3 punti)</i>	10
3. CRITERIO B: METODOLOGIA ORGANIZZATIVA (punteggio max: 5 punti)	10
4. CRITERIO C: CRITERI DI NATURA DISCREZIONALE (punteggio max: 47 punti)	10
<i>CRITERIO C.1: ESPERIENZEMATURATE IN INTERVENTI ANALOGHI DI RIPRISTINO ALLOGGI PER PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E/O INTERVENTI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI DEL MERCATO PRIVATO (punteggio max: 20 punti) 10</i>	
<i>CRITERIO C.2: PROPOSTE PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ALL'INQUILINATO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DELL'ACCORDO QUADRO (punteggio max: 15 punti)</i>	11
<i>CRITERIO C.3: MISURE MIGLIORATIVE PER LA TUTELA DEI LAVORATORI (punteggio max: 12 punti) ...</i>	11
<i>METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AI CRITERI DI VALUTAZIONE C.1, C.2 E C.3</i>	12
5. PUNTEGGI OCOMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA (punteggio max: 90 punti).....	13
CAPO 2. OFFERTA ECONOMICA (punteggio max: 10 punti)	13

CAPO 1. OFFERTA TECNICA (punteggio max: 90 punti)

1. METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO ALL'OFFERTA TECNICA

Non è prevista alcuna soglia di sbarramento. Ai fini dell'attribuzione del punteggio complessivo, a ciascun Operatore Economico si applicherà il cosiddetto metodo aggregativo e compensatore.

L'offerta tecnica sarà composta di due sezioni:

- **CRITERI DI NATURA TABELLARE (punteggio max: 43 punti)**

di cui:

- **CRITERIO A:** AREA QUALITÀ, GESTIONE ED ORGANICO DEL PERSONALE (punteggio max: 38 punti);
- **CRITERIO B:** AREA GESTIONALE (punteggio max: 5 punti);

- **CRITERI DI NATURA DISCREZIONALE (punteggio max: 47 punti)**

di cui:

- **CRITERIO C.1:** ESPERIENZE MATURATE IN INTERVENTI ANALOGHI DI RIPRISTINO ALLOGGI PER PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E/O INTERVENTI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI DEL MERCATO PRIVATO (punteggio max: 20 punti);
- **CRITERIO C.2:** PROPOSTE PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ALL'INQUILINATO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DELL'ACCORDO QUADRO (punteggio max: 15 punti);
- **CRITERIO C.3:** MISURE MIGLIORATIVE PER LA TUTELA DEI LAVORATORI (punteggio max: 12 punti).

2. CRITERIO A: AREA QUALITÀ, GESTIONE ED ORGANICO DEL PERSONALE (punteggio max: 38 punti)

Con il presente criterio la Stazione Appaltante intende valutare l'assetto organizzativo dell'Operatore Economico, il possesso di certificazioni volontarie, la consistenza dell'organico aziendale, la disponibilità di figure professionali specialistiche e le misure adottate per garantire la qualità, la sicurezza e la sostenibilità ambientale nell'esecuzione delle lavorazioni previste dall'Accordo Quadro.

REGOLA COMUNE PER I CRITERI TABELLARI ON/OFF – DOCUMENTAZIONE A SUPPORTO

Per i sub-criteri A.1-A.5, il concorrente deve segnalare e dichiarare nella busta dell'offerta tecnica il possesso dell'elemento premiale ovvero assumere l'impegno richiesto e, quando indicato nella relativa tabella, allegare la certificazione e/o la documentazione a supporto. La mancata dichiarazione dell'elemento, la mancata identificazione dell'elemento offerto o l'assenza della documentazione che costituisce parte necessaria dell'offerta comportano la non attribuzione del relativo punteggio.

CRITERIO A.1: QUALIFICAZIONE AGGIUNTIVA DELL'OPERATORE ECONOMICO, CERTIFICAZIONI DI SISTEMA, SICUREZZA E SOSTENIBILITÀ (punteggio max: 6 punti)

SUB CRITERIO	CERTIFICAZIONE	AMBITO DI PERTINENZA	ENTE RILASCIANTE/NORMA DI RIFERIMENTO	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
				SI	NO
A.1.1	Sistema di Gestione Ambientale UNI EN ISO 14001:2015	Gestione ambientale	Organismo accreditato Accredia o equivalente	1	0
A.1.2	Sistema di Gestione della Salute e Sicurezza sul Lavoro UNI ISO 45001	Salute e sicurezza sul lavoro	Organismo accreditato Accredia o equivalente	1	0
A.1.3	Modello Organizzativo e Gestionale ex D.Lgs. 231/2001 con organismo di vigilanza formalmente costituito	Anticorruzione	Società/organo competente	2	0
A.1.4	ISO 50001 Sistema di gestione dell'energia	Efficientamento energetico	Organismo accreditato Accredia o equivalente	2	0

Il concorrente deve dichiarare il possesso della certificazione e allegarne copia in corso di validità alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La mancata dichiarazione del possesso della certificazione o l'impossibilità di identificare e verificare la certificazione comportano la non attribuzione del relativo punteggio.

Nel caso del citato sub criterio A.1.3, l'Operatore Economico dovrà allegare idonea documentazione comprovante l'adozione del modello organizzativo e gestionale ex D.Lgs. 231/2001 e la formale costituzione dell'organismo di vigilanza.

Nel caso di RTC/GEIE/Consorti ordinari, il criterio premiale è attribuito quando almeno un Operatore Economico associato ne sia in possesso. Nel caso di consorzi, il requisito criterio premiale è attribuito quando il Consorzio o almeno una consorziata ne sia in possesso.

CRITERIO A.2: PERSONALE ED ORGANICO (punteggio max: 6 punti)

La Stazione Appaltante valuterà la consistenza dell'organico aziendale e la capacità organizzativa dell'Operatore Economico prendendo in considerazione il numero di dipendenti stabilmente in forza all'impresa alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Il concorrente deve dichiarare il numero dei dipendenti stabilmente in forza all'impresa e allegare la documentazione idonea a comprovare il dato dichiarato a tale data: nello specifico, estratto del LUL (Libro unico del Lavoro) relativo all'ultimo periodo disponibile e, ove necessario, comunicazioni obbligatorie UNILAV relative alle assunzioni/cessazioni intervenute successivamente, ovvero documentazione equivalente idonea a comprovare il numero dei dipendenti in forza alla data di scadenza delle offerte. È altresì ammessa documentazione equivalente proveniente da enti previdenziali o amministrazioni pubbliche, ovvero altra documentazione avente analoga efficacia probatoria, dalla quale risulti in maniera univoca il numero dei lavoratori dipendenti in forza alla data richiesta.

La documentazione potrà essere prodotta con oscuramento dei dati personali non pertinenti alla verifica del criterio, purché rimangano chiaramente identificabili gli elementi necessari a comprovare la consistenza dell'organico dichiarato.

Sarà inoltre attribuito specifico punteggio alle imprese in possesso della certificazione in materia di parità di genere ai sensi dell'art. 46-bis del D.Lgs. 198/2006 e della UNI/PdR 125:2022. Il concorrente deve dichiarare il possesso della certificazione e allegarne copia in corso di validità alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. La mancata dichiarazione del possesso della certificazione o l'impossibilità di identificare e verificare la certificazione comportano la non attribuzione del relativo punteggio.

I punteggi di cui ai sub-criteri A.2.1, A.2.2 e A.2.3 sono alternativi e non cumulabili tra loro. Pertanto, per tali sub-criteri sarà attribuito esclusivamente il punteggio corrispondente alla condizione più favorevole dichiarata e comprovata alla data di scadenza delle offerte.

Nel caso di di RTC/GEIE/Consorti ordinari, il criterio premiale è attribuito quando almeno un operatore economico associato ne sia in possesso. Nel caso di consorzi, il requisito criterio premiale è attribuito quando il Consorzio o almeno una consorziata ne sia in possesso.

SUB CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
		SI	NO
A.2.1	Numero dipendenti - da 5 a 10 Dipendenti – alla data di presentazione dell'offerta	1	0
A.2.2	Numero dipendenti - da 11 a 15 Dipendenti – alla data di presentazione dell'offerta	2	0
A.2.3	Numero dipendenti - Oltre 16 Dipendenti – alla data di presentazione dell'offerta	3	0

A.2.4	Punteggio attribuibile a concorrenti in possesso della certificazione in materia di parità di genere di cui all'art. 46-bis del codice delle pari opportunità tra uomo e donna di cui al D.Lgs. 11 Aprile 2006 n. 198 rilasciata da un organismo di valutazione della conformità accreditato ai sensi del regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio in conformità alla norma UNI Pdr 125:2022 (art. 108 c.7 del D.Lgs. 36/2023)	3	0
-------	---	---	---

CRITERIO A.3: DISPONIBILITÀ E QUALIFICAZIONE DEL PERSONALE IMPIEGATO NELL'ESECUZIONE DELL'ACCORDO QUADRO (punteggio max: 16 punti)

Al fine di valorizzare la qualificazione professionale del gruppo di lavoro destinato all'esecuzione delle prestazioni contrattuali, sarà attribuito il punteggio previsto al concorrente che si impegni a impiegare nell'esecuzione dell'appalto personale in possesso delle seguenti certificazioni/qualificazioni professionali di seguito descritte.

Ai fini dell'attribuzione del punteggio, il concorrente dovrà indicare nominativamente nell'offerta tecnica ciascuna risorsa proposta, specificandone il ruolo nell'esecuzione dell'appalto, la qualificazione professionale, l'esperienza pertinente e gli estremi della certificazione posseduta.

La Commissione giudicatrice non procederà a una valutazione comparativa delle professionalità indicate dai concorrenti, né attribuirà punteggi graduati in relazione alla maggiore esperienza o qualificazione delle risorse, ma procederà, per ciascun sotto criterio, alla verifica della sussistenza delle condizioni specificamente indicate in ciascun sub criterio nonché della completezza e idoneità della documentazione richiesta a comprova.

Non è richiesto che la risorsa indicata sia dipendente del concorrente alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Qualora la risorsa non faccia parte dell'organico del concorrente a tale data, dovrà essere comprovata la sua effettiva disponibilità per l'esecuzione dell'appalto mediante apposita dichiarazione di impegno/disponibilità sottoscritta dalla risorsa medesima, ovvero mediante altro idoneo titolo giuridico che ne assicuri la disponibilità in caso di aggiudicazione.

A comprova di quanto dichiarato dovranno essere prodotti:

- curriculum vitae della risorsa;
- copia o estremi verificabili della certificazione/qualificazione oggetto di valutazione;
- qualora la risorsa non sia già nella disponibilità del concorrente, dichiarazione sottoscritta dalla stessa attestante l'impegno a rendersi disponibile per l'esecuzione delle prestazioni in caso di aggiudicazione.

Le risorse indicate nell'offerta tecnica e valutate ai fini dell'attribuzione del punteggio costituiscono impegno contrattuale dell'aggiudicatario e dovranno essere effettivamente impiegate nell'esecuzione dell'appalto per il ruolo dichiarato.

L'eventuale sostituzione di una risorsa indicata in sede di offerta sarà ammessa esclusivamente per motivate e documentate esigenze e previa autorizzazione della Stazione Appaltante, con altra risorsa in possesso di qualificazioni, certificazioni ed esperienza almeno equivalenti a quelle della risorsa sostituita, in modo da garantire il mantenimento del livello qualitativo dell'offerta che ha determinato l'attribuzione del relativo punteggio.

Prima della stipula del contratto, la Stazione Appaltante si riserva di verificare l'effettiva disponibilità delle risorse indicate nell'offerta e la permanenza delle certificazioni e qualificazioni dichiarate.

La mancata indicazione della figura o del nominativo necessario per l'attribuzione del punteggio comporta la non attribuzione del relativo punteggio.

SUB CRITERIO	DESCRIZIONE FIGURA PROFESSIONALE	Norma di riferimento	Miglioria attesa	DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
					SI	NO
A.3.1	Disponibilità di almeno n. 1 squadra multidisciplinare, dedicabile alle attività di emergenza e pronto intervento oggetto dell'appalto, composta almeno dalle seguenti n. 3 figure professionali: • n. 1 operaio edile; • n. 1 operatore idraulico; • n. 1 operatore elettricista. La squadra dovrà essere attivabile entro 24 ore dalla richiesta della Stazione Appaltante e la relativa disponibilità dovrà essere garantita per tutta la durata dell'appalto.	Qualificazione professionale coerente con le mansioni attribuite a ciascuna risorsa e con le attività oggetto dell'appalto, nel rispetto della normativa applicabile in materia di sicurezza e di abilitazione all'esecuzione delle specifiche lavorazioni.	1 squadra	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei tre operatori componenti la squadra; • indicazione della relativa qualifica/mansione; • impegno a garantire l'attività della squadra entro 24 ore dalla richiesta della Stazione Appaltante e per tutta la durata dell'appalto; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.2	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di almeno n. 1 Ingegnere/Architetto in possesso di laurea tecnica pertinente alle prestazioni oggetto dell'affidamento e con esperienza professionale documentata di almeno cinque anni nelle attività oggetto del contratto.	Laurea tecnica	Esperienza ≥ 5 anni	Curriculum vitae dal quale risultino titolo di studio ed esperienza richiesta; dichiarazione del concorrente di impiego della risorsa dell'appalto; qualora la risorsa non sia già nella disponibilità del concorrente, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.3	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 2 posatori di serramenti certificati	UNI 11673-2 e UNI 11673-3	2 tecnici certificati	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei 2 operatori qualificati; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione	2	0

				sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.		
A.3.4	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 2 posatori di pavimenti e rivestimenti	UNI 11493 - Legge 4/2013	2 operatori qualificati	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei 2 operatori qualificati; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.5	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 2 elettricisti PES	CEI 11-27	2 operatori PES	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei 2 operatori qualificati; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.6	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 1 elettricista PAV	CEI 11-27	1 operatore PAV	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dell'operatore qualificato; • documentazione idonea a comprovare la qualifica dichiarata; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità della risorsa. Qualora detta risorsa non sia già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta dichiarazione sottoscritta dalla	1	0

				risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.		
A.3.7	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 2 idraulici manutentori impianti	DM 37/2008 lett. D	2 operatori	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei 2 operatori qualificati; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.8	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 2 tecnici F-GAS	Regolamento UE F-GAS	2 tecnici	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dei 2 operatori qualificati; • documentazione idonea a comprovare le qualifiche dichiarate; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità delle risorse. Qualora una o più risorse non siano già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta, per ciascuna di esse, dichiarazione sottoscritta dalla risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.	2	0
A.3.9	Disponibilità, per tutta la durata dell'appalto, di n. 1 installatore impianti termici	DM 37/2008 lett. C	1 tecnico	Dichiarazione del concorrente contenente: • indicazione nominativa dell'operatore qualificato; • documentazione idonea a comprovare la qualifica dichiarata; • documentazione idonea a comprovare la disponibilità della risorsa. Qualora detta risorsa non sia già nella disponibilità del concorrente alla data di presentazione dell'offerta, dovrà essere prodotta dichiarazione sottoscritta dalla	1	0

				risorsa attestante la propria disponibilità e l'impegno all'impiego nell'appalto in caso di aggiudicazione.		
--	--	--	--	---	--	--

CRITERIO A.4: QUALITÀ DEI MATERIALI, GUARDIANIA E SOSTENIBILITÀ (punteggio max: 7 punti)

Con il presente criterio la Stazione Appaltante intende valorizzare le offerte che prevedano l'impiego di materiali migliorativi rispetto ai requisiti minimi di Capitolato, l'adozione di sistemi di tutela degli alloggi recuperati e l'attuazione di misure concrete volte alla riduzione dell'impatto ambientale derivante dalle attività dell'Accordo Quadro.

La Commissione giudicatrice non procederà a una valutazione comparativa delle soluzioni proposte dai concorrenti, né attribuirà punteggi graduati in relazione alla maggiore o minore qualità delle stesse, ma procederà, per ciascun sub-criterio, alla verifica della sussistenza delle condizioni e dei requisiti specificamente previsti, nonché della completezza e idoneità della documentazione richiesta a comprova.

Il punteggio previsto per ciascun sub-criterio sarà attribuito secondo modalità tabellare (on/off): il punteggio indicato nella colonna "SI" sarà riconosciuto esclusivamente qualora risultino soddisfatte tutte le condizioni previste e sia prodotta la relativa documentazione; in caso contrario sarà attribuito un punteggio pari a 0.

SUB CRITERIO	DESCRIZIONE E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALL'OFFERTA	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
		SI	NO
A.4.1	Impiego di pavimentazioni in gres porcellanato di prima scelta, con caratteristiche prestazionali migliorative rispetto ai requisiti minimi previsti dal Capitolato Speciale d'Appalto. Documentazione da allegare: scheda tecnica del prodotto e dichiarazione di impegno all'impiego.	1	0
A.4.2	Impiego di rivestimenti per bagni e cucine in gres porcellanato di prima scelta, con caratteristiche qualitative migliorative rispetto ai requisiti minimi previsti dal Capitolato Speciale d'Appalto. Documentazione da allegare: scheda tecnica del prodotto e dichiarazione di impegno all'impiego.	1	0
A.4.3	Impiego di sanitari in porcellana vetrificata e rubinetterie certificate ad elevata durabilità, affidabilità ed efficienza idrica, migliorative rispetto alle dotazioni minime previste dal Capitolato Speciale d'Appalto. Documentazione da allegare: schede tecniche/certificazioni e dichiarazione di impegno all'impiego.	1	0
A.4.4	Guardiania alloggi ultimati con sistemi antintrusione - Installazione e gestione di sistemi di allarme con centrale, sensori e combinatore GSM/LTE fino alla consegna dell'alloggio. Documentazione da allegare: scheda tecnica del sistema, delle modalità di installazione e gestione e dichiarazione di impegno.	1	0
A.4.5	Impegno ad effettuare il conferimento dei rifiuti di cantiere a impianti autorizzati localizzati entro distanze contenute per ridurre le emissioni da trasporto – nel raggio di 50 km (<i>distanza di riferimento calcolata dal cantiere ove vengono prodotti i rifiuti come da formulario</i>). Documentazione da allegare: dichiarazione di impegno ed elenco degli impianti autorizzati, all'uopo individuati.	1	0
A.4.6	Impegno a mettere a disposizione, per l'esecuzione degli interventi oggetto dell'Accordo Quadro, almeno n. 2 automezzi a trazione esclusivamente elettrica, da rendere disponibili entro l'avvio dell'esecuzione e da mantenere nella disponibilità dell'aggiudicatario per tutta la durata dell'Accordo Quadro. Non è richiesto che i mezzi risultino già di proprietà o nella disponibilità del concorrente alla data di scadenza del termine di presentazione delle offerte. Documentazione da allegare: - dichiarazione di impegno a rendere disponibili almeno n. 2 automezzi a trazione esclusivamente elettrica entro l'avvio dell'esecuzione dell'Accordo Quadro e a mantenerne la disponibilità per tutta la relativa durata; - documentazione idonea a comprovare la concreta possibilità di acquisizione della disponibilità dei mezzi, quale, a titolo esemplificativo: - proposta/ordine di acquisto accettato dal fornitore; - contratto o proposta vincolante di leasing o noleggio; - dichiarazione di disponibilità/impegno rilasciata da operatore economico che fornirà i mezzi in caso di aggiudicazione;	2	0

	- altra documentazione equivalente idonea a dimostrare l'effettiva acquisibilità dei mezzi nei termini dichiarati. Qualora i mezzi siano già nella disponibilità del concorrente, la comprova potrà essere fornita mediante carta di circolazione/documento unico e documentazione attestante il relativo titolo di disponibilità. Il punteggio sarà attribuito esclusivamente qualora risulti documentalmente comprovato l'impegno alla disponibilità di almeno due mezzi completamente elettrici nei termini sopra indicati.		
--	--	--	--

CRITERIO A.5: RATING DI LEGALITÀ (punteggio max: 3 punti)

Sarà attribuito il seguente punteggio agli operatori economici in possesso di Rating di legalità rilasciato dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato (AGCM) e in corso di validità alla data di scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Ai fini dell'attribuzione del relativo punteggio, il concorrente deve allegare il provvedimento di attribuzione rilasciato dall'AGCM. La mancata dichiarazione del Rating e/o l'impossibilità di identificare e verificare il provvedimento comportano la non attribuzione del relativo punteggio.

Nel caso di RTC/GEIE/Consorzi ordinari, il criterio premiale è attribuito quando almeno un operatore economico associato ne sia in possesso. Nel caso di consorzi, il requisito criterio premiale è attribuito quando il Consorzio o almeno una consorziata ne sia in possesso.

SUB CRITERIO	LIVELLO DI RATING E DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
		SI	NO
A.5.1	Rating di legalità	3	0

3. CRITERIO B: METODOLOGIA ORGANIZZATIVA (punteggio max: 5 punti)

Sarà attribuito il seguente punteggio agli operatori economici che dimostreranno il possesso di apposita piattaforma informatica come di seguito descritta:

CRITERIO	DESCRIZIONE	PUNTEGGIO ATTRIBUITO	
		SI	NO
B	Impegno all'utilizzo, per l'intera durata dell'Accordo Quadro, di una piattaforma informatica in cloud finalizzata alla completa dematerializzazione e gestione digitale delle attività operative, amministrative e contabili di cantiere, comprensiva almeno di: gestione dei Contratti Attuativi/ODL , monitoraggio dello stato di avanzamento degli interventi, archiviazione documentale, documentazione fotografica, certificazioni impiantistiche, verbali e reportistica consultabile dalla Stazione Appaltante. Quanto precede dovrà essere reso disponibile all'emissione di ogni relativo SAL. N.B. La mancata dichiarazione circa l'impegno comporta la non attribuzione del relativo punteggio.	5	0

4. CRITERIO C: CRITERI DI NATURA DISCREZIONALE (punteggio max: 47 punti)

Per ciascuno dei seguenti sub-criteri C.1, C.2 e C.3, l'Operatore Economico dovrà presentare una distinta relazione tecnica illustrativa. Ciascuna relazione dovrà essere redatta in formato A4, con carattere Arial dimensione 12 e interlinea singola, e contenuta nel limite massimo di n. 4 facciate. Le pagine dovranno essere progressivamente numerate. La documentazione fotografica, gli elaborati grafici, le schede sintetiche degli interventi e ogni altra documentazione comprovante le esperienze, le metodologie o le misure proposte dovranno essere allegati a supporto della relazione e non concorreranno al computo del numero massimo di facciate consentito.

CRITERIO C.1: ESPERIENZE MATURATE IN INTERVENTI ANALOGHI DI RIPRISTINO ALLOGGI PER PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI E/O INTERVENTI DI RIPRISTINO DI ALLOGGI DEL MERCATO PRIVATO (punteggio max: 20 punti)

Con il presente criterio la Stazione Appaltante intende valorizzare l'esperienza maturata dall'Operatore Economico nell'esecuzione di interventi analoghi a quelli oggetto dell'Accordo Quadro, con particolare riferimento ad attività di manutenzione straordinaria intese quali il ripristino e la riattazione di unità abitative

destinate all'edilizia residenziale pubblica, eseguite negli ultimi cinque anni per conto di Pubbliche Amministrazioni e/o altri Enti all'uopo istituiti, o una comprovata esperienza di ripristino di unità abitative di residenza privata.

L'Operatore Economico dovrà dimostrare la propria capacità organizzativa, tecnica ed esecutiva mediante la presentazione di una relazione illustrativa contenente la descrizione degli interventi maggiormente significativi eseguiti nel periodo di riferimento, evidenziando le modalità operative adottate, le soluzioni tecniche impiegate, le criticità affrontate e i risultati conseguiti in termini di recupero e valorizzazione del patrimonio abitativo pubblico e privato, nonché delle tempistiche relative alla riattazione di ciascuna unità immobiliare.

La Commissione giudicatrice valuterà la rilevanza e l'analogia degli interventi presentati rispetto all'oggetto dell'Accordo Quadro, la qualità e completezza della documentazione prodotta, il livello di complessità tecnica delle lavorazioni eseguite, le modalità organizzative adottate dall'Operatore Economico e l'esperienza maturata nell'ambito di programmi di recupero e riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblico e privato.

CRITERIO C.2: PROPOSTE PER LA RIDUZIONE DEL DISAGIO ALL'INQUILINATO DURANTE L'ESECUZIONE DELLE OPERE DELL'ACCORDO QUADRO (punteggio max: 15 punti)

Con il presente criterio la Stazione Appaltante intende valutare la capacità dell'Operatore Economico di individuare, analizzare e proporre soluzioni tecniche finalizzate alla riduzione del disagio all'inquilinato degli stabili durante le opere eseguite sulle unità abitative oggetto di riattamento, nell'ambito delle attività previste dall'Accordo Quadro.

L'Operatore Economico dovrà presentare una relazione tecnica illustrativa contenente la metodologia che intende adottare per l'analisi del contesto abitativo degli alloggi e per l'individuazione di possibili interventi migliorativi finalizzati alla riduzione dei disagi generati dalle lavorazioni agli inquilini circostanti.

L'Operatore Economico dovrà inoltre indicare, ove tecnicamente applicabile, gli indicatori prestazionali utilizzati per la valutazione delle soluzioni proposte.

La Commissione giudicatrice valuterà positivamente le offerte che dimostrino un approccio metodologico strutturato e basato su parametri oggettivi e misurabili, che sia effettivamente applicabile in un contesto edilizio residenziale. Saranno particolarmente apprezzate le proposte che garantiscano significative riduzioni del disagio generato senza oneri aggiuntivi per la Stazione Appaltante.

CRITERIO C.3: MISURE MIGLIORATIVE PER LA TUTELA DEI LAVORATORI (punteggio max: 12 punti)

Con il presente criterio la Stazione Appaltante intende valutare la capacità dell'Operatore Economico di adottare misure organizzative, tecniche e formative finalizzate all'innalzamento degli standard di salute e sicurezza dei lavoratori impiegati nell'esecuzione dell'Accordo Quadro, ulteriori rispetto agli obblighi minimi previsti dalla normativa vigente in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008).

L'Operatore Economico dovrà presentare una relazione tecnica illustrativa contenente la descrizione delle misure, delle procedure e delle iniziative che intende adottare al fine di prevenire gli infortuni, ridurre i rischi operativi connessi alle attività di cantiere e migliorare le condizioni di benessere e tutela del personale impiegato nell'appalto.

L'Operatore Economico potrà allegare alla relazione ogni documentazione ritenuta utile a comprovare l'effettiva applicazione delle misure descritte, quali procedure aziendali, attestati formativi, certificazioni, report di monitoraggio, istruzioni operative, schede tecniche delle attrezzature e ogni altro documento idoneo a supportare quanto dichiarato. Gli allegati saranno conteggiati a parte rispetto alla relazione.

La Commissione giudicatrice valuterà il livello di efficacia, concretezza e innovatività delle misure proposte, la loro capacità di incrementare i livelli di tutela dei lavoratori durante l'esecuzione delle attività oggetto dell'Accordo Quadro, nonché il grado di integrazione delle stesse nell'organizzazione aziendale. Saranno particolarmente apprezzate le proposte caratterizzate da sistemi strutturati di prevenzione e controllo, dall'impiego di tecnologie innovative per la sicurezza, da programmi formativi continuativi e da iniziative

finalizzate alla diffusione della cultura della sicurezza e al miglioramento del benessere organizzativo del personale.

METODO DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO AI CRITERI DI VALUTAZIONE C.1, C.2 E C.3

Ai criteri di valutazione C.1, C.2 e C.3 saranno attribuiti, da parte di ciascun Commissario, coefficienti discrezionali compresi tra 0 e 1. La valutazione sarà effettuata sulla base dei contenuti delle relazioni presentate dagli Operatori Economici e degli elementi qualitativi in esse rappresentati.

Per la determinazione del coefficiente da attribuire, per ciascun criterio, ogni Commissario assegnerà discrezionalmente un coefficiente compreso tra 0 e 1 all'elaborato presentato dall'Operatore Economico, secondo la scala di giudizio riportata nella tabella seguente:

VALUTAZIONE CRITERI C	
Coefficiente	Giudizio
0,00	Insufficiente – Relazione assente o gravemente carente. Contenuti non sviluppati o non pertinenti rispetto alle finalità del criterio. Documentazione assente o insufficiente. Non emergono elementi utili a dimostrare capacità organizzative, tecniche, operative o migliorative dell'Operatore Economico.
0,20	Sufficiente – Relazione sviluppata in modo limitato e solo parzialmente coerente con le finalità del criterio. Documentazione minima. Le soluzioni, le esperienze o le proposte illustrate risultano generiche, con limitata evidenza delle capacità organizzative, tecniche o gestionali dell'Operatore Economico.
0,40	Discreto – Relazione adeguatamente sviluppata e sostanzialmente pertinente agli obiettivi del criterio. Documentazione sufficiente. Sono descritti gli elementi richiesti con un livello di approfondimento accettabile, evidenziando capacità organizzative e operative complessivamente adeguate.
0,60	Buono – Relazione completa, coerente e ben strutturata. Documentazione adeguata e facilmente verificabile. Le esperienze, le metodologie, le misure organizzative o le soluzioni proposte risultano pertinenti, efficaci e concretamente applicabili, evidenziando una buona capacità tecnica, organizzativa e gestionale.
0,80	Molto Buono – Relazione particolarmente dettagliata e approfondita, corredata da documentazione completa e di elevata qualità. Le esperienze, le metodologie, le misure o le soluzioni proposte dimostrano un elevato livello di competenza, organizzazione, affidabilità ed efficacia operativa, con significativi elementi migliorativi rispetto agli obiettivi del criterio.
1,00	Eccellente – Relazione esaustiva, organica e di elevato valore tecnico e qualitativo, supportata da documentazione completa e pienamente comprovante. Le esperienze, le metodologie, le misure organizzative e le soluzioni proposte si distinguono per efficacia, innovazione, completezza e concreta applicabilità, evidenziando eccellenti capacità organizzative, tecniche e gestionali e garantendo il massimo livello di rispondenza agli obiettivi del criterio.

Il coefficiente complessivo del singolo criterio sarà dato dalla media aritmetica dei coefficienti discrezionali assegnati dai singoli Commissari.

Al fine di non alterare i pesi stabiliti tra i vari criteri, se nell'ambito del singolo criterio nessun concorrente dovesse ottenere il coefficiente massimo (pari a 1), i coefficienti medi attribuiti verrebbero riparametrati. La Commissione procederebbe quindi ad assegnare al concorrente che ha ottenuto il coefficiente medio più alto su un singolo criterio il coefficiente massimo, pari a 1, e alle altre offerte un coefficiente medio proporzionale decrescente.

Saranno considerate le sole prime due cifre dopo la virgola, con il metodo del troncamento.

5. PUNTEGGI OCOMPLESSIVO DELL'OFFERTA TECNICA (punteggio max: 90 punti)

Il punteggio complessivo dell'offerta tecnica ottenuto da ogni concorrente sarà dato dalla somma aritmetica dei punteggi ottenuti nei criteri A, B e C.

CAPO 2. OFFERTA ECONOMICA (punteggio max: 10 punti)

All'offerta economica del singolo concorrente è attribuito un punteggio come da formula seguente:

$$PE_a = PE_{max} \times V_a$$

Dove:

- a = indice numerico di riferimento della singola offerta;
- PE_a = punteggio economico assegnato all'offerta del concorrente a;
- PE_{max} = punteggio economico massimo assegnabile (10 punti);
- V_a = coefficiente dell'offerta del concorrente a ($0 < V_a \leq 1$).

Il coefficiente V_a attribuito all'offerta del singolo concorrente, variabile da 0 ad 1, è calcolato sulla base del metodo della formula c.d. bilineare.

Viene quindi calcolata la media aritmetica dei valori di ribasso percentuale offerti dai concorrenti (A_{soglia}).

Viene poi valutato il ribasso percentuale offerto dal singolo concorrente (A_a) attraverso le due seguenti formule:

- Per $A_a \leq A_{soglia}$

$$V_a = X \times \frac{A_a}{A_{soglia}}$$

dove:

- A_a = valore ribasso % dell'offerta del concorrente a;
- A_{soglia} = media aritmetica dei valori di ribasso % delle offerte dei concorrenti;
- X = coefficiente pari a 0,85.

- Per $A_a > A_{soglia}$

$$V_a = X + (1,00 - X) \times \left[\frac{A_a - A_{soglia}}{A_{max} - A_{soglia}} \right]$$

dove:

- A_{max} = valore di ribasso % dell'offerta più conveniente per la stazione appaltante.