

A.Di.S.U. AGENZIA PER IL DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO DELL'UMBRIA

Servizio lavori, sicurezza, provveditorato e patrimonio

Procedura aperta di rilevanza europea per l'affidamento del servizio di manutenzione impiantistica ed edile degli immobili in uso all'A.Di.S.U. dell'Umbria con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

VERBALE COMMISSIONE DI GARA

- 1^ Seduta riservata del 10/10/2025
- 2^ Seduta riservata del 15/10/2025
- 3^ Seduta riservata del 31/10/2025
- 4^ Seduta riservata del 05/11/2025
- 5^ Seduta riservata del 25/11/2025
- 6^ Seduta riservata del 28/11/2025
- 7^ Seduta riservata del 10/12/2025
- 8^ Seduta riservata del 18/12/2025
- 9^ Seduta riservata del 09/01/2026

1. Premessa

La presente procedura di gara è svolta integralmente con sedute in forma riservata e mediante strumenti telematici, avvalendosi della piattaforma di e-procurement **Portale Acquisti Umbria**, in conformità alla normativa vigente e come previsto dall'art. 20 del disciplinare di gara.

La regolarità, la trasparenza e l'integrità della procedura di gara è garantita attraverso l'utilizzo della suddetta piattaforma telematica, in quanto inalterabile e inviolabile nei suoi contenuti. Qualunque operazione resta tracciata e conoscibile agli operatori economici tramite il sistema elettronico stesso che garantisce, tra l'altro, la piena garanzia di immodificabilità, segretezza e inviolabilità delle offerte.

Il presente verbale, seppure redatto in modalità asincrona, costituisce fedele e integrale resoconto delle attività poste in essere dalla Commissione giudicatrice e riepiloga le attività svolte nel corso delle singole sedute, che restano tra loro distinte e cronologicamente individuate.

2. Insediamento della Commissione di Gara

Il giorno **10.10.2025** alle ore **09:15** nella sede dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario in Via Benedetta n. 14 in Perugia, si è riunita la commissione giudicatrice per l'apertura della documentazione dell'offerta tecnica, con il supporto per lo svolgimento delle operazioni nella piattaforma di approvvigionamento digitale (PAD) Portale Acquisti Umbria del Responsabile della fase di affidamento Dott. Costanza Ciabattini.

La Commissione di Gara, nominata con determinazione dirigenziale n. 886 del 30.09.2025, è così composta:

	Ruolo
Dott. Gianluca Sabatini	Presidente Commissione
Ing. Michele Castellani	Componente Commissione
Geom. Enzo Tondini	Componente Commissione

3. Inizio operazioni di gara

La Commissione giudicatrice prende preliminarmente atto delle seguenti determinazioni:

- la determinazione dirigenziale di n. 594 del 01/07/2025 "Decisione di contrarre per l'affidamento del servizio di manutenzione impiantistica ed edile degli immobili in uso all'Agenzia per la durata di mesi 36, rinnovabile di ulteriori mesi 36.";
- la determinazione dirigenziale n. 702 del 28/07/2025 "Affidamento dell'appalto del servizio di manutenzione impiantistica ed edile degli immobili in uso all'Agenzia per la durata di mesi 36. Indizione di procedura telematica aperta, ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. n. 36/2023 e approvazione documentazione di gara.";

- la determinazione dirigenziale n. 886 del 30/09/2025 "Affidamento dell'appalto del servizio di manutenzione impiantistica ed edile degli immobili in uso all'Agenzia per la durata di mesi 36. Nomina Seggio di gara e Commissione giudicatrice ex art. 93 D.lgs 36/23.

4. Presentazione delle offerte

Il Presidente della Commissione di Gara dà atto che non vi sono situazioni di incompatibilità o di conflitto di interessi tra i componenti della Commissione e gli operatori partecipanti come da dichiarazioni rese e acquisite agli atti di ufficio.

Preliminarmente la Commissione giudicatrice prende atto del Disciplinare di gara e della documentazione a corredo, nonché delle risposte alle richieste di chiarimenti pubblici; inoltre prende altresì atto delle risultanze del Verbale del Seggio di Gara del 07/10/2025 da cui si evince:

- la regolarità, per tutti i concorrenti, della documentazione esaminata non afferente ai requisiti di partecipazione generali e speciali;
- che per la gara in oggetto sono pervenute regolarmente entro il termine di scadenza del 29.09.2025 ore 12:00 le offerte degli Operatori Economici riportati nella tabella sottostante.

N. offerta	Ragione sociale		Sede legale	Località sede legale	Partita iva
1	R.T.I. cost.endo	AXIOMA ENERGY SERVICES SRL	Via Laurentina, 456/458	Roma (ROMA)	11838971007
		C.P.M. GESTIONI TERMICHE SPA	Via Del Tordo, 73	Terni (TR)	01014090433
		BAGLIONI SRL	Via degli Olmetti, 5/b	Formello (ROMA)	01778541001
2	R.T.I. cost.endo	CPL CONCORDIA SOC. COOP.	Via A.Grandi, 39	Concordia sulla Secchia (MO)	00154950364
		NOVATECNO SRL	Via Donatella, 18/B	Perugia (PG)	01666310543
3	R.T.I. cost.endo	KINEO ENERGY E FACILITY SRL	Via dell'Arcoveggio, 70	Bologna (BO)	01160950323
		LA DUE BC SRL	Via E. Vittorini, 19/B	Città di Castello (PG)	01198310540
4		VEGA TECNO SERVICE SRL	Via Angelo Morettini n.16	Foligno (PG)	03416280547

5. Esame documentazione tecnica e attribuzione punteggi

La Commissione Giudicatrice procede ad aprire la documentazione tecnica di ciascun operatore economico interamente salvata all'interno di apposita cartella della rete aziendale dell'A.Di.S.U. accessibile ai singoli componenti della Commissione per la valutazione delle offerte.

Il Presidente della Commissione dà poi lettura dei criteri e sub-criteri di valutazione dell'offerta tecnica di cui all'art. 18.1 del disciplinare di gara, riportati nella tabella seguente.

Tabella dei criteri discrezionali (D) e tabellari (T) di valutazione dell'offerta tecnica

n°	criteri di valutazione	punti max criteri		sub-criteri di valutazione	punteggi max sub criteri	
					D	T
1	Sistema organizzativo	45	1.1	Adeguatezza del sistema Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno valutate l'efficacia, la concretezza e la contestualizzazione del modello organizzativo proposto per la gestione delle attività manutentive e del servizio di call center. Saranno in particolare valutati: il coordinamento centrale e periferico, pianificazione interventi, soluzioni per la continuità dei servizi, gestione delle emergenze, la tipologia ed il numero di unità/funzioni previste, la razionale suddivisione delle funzione e la qualifica delle risorse umane (titolo di studio, esperienza lavorativa nel settore e relativa durata, posizione nell'organizzazione dedicata alla gestione dell'attività) e la relativa dotazione di mezzi operativi, utilizzo di strumenti avanzati di Assest Managment, metodologia BIM, ecc.	15	
			1.2	Gestione della fase di avvio del Contratto Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata l'adeguatezza della struttura organizzativa dedicata alla gestione di presa in consegna, le modalità con cui l'Offerente intende gestire la fase di avvio delle attività, con le soluzioni proposte per garantire la continuità dei servizi e la riduzione dei disagi all'utenza. Sarà valutata la completezza e l'efficacia delle metodologie proposte nonché la chiarezza ed esaustività della trattazione e dei modelli utilizzabili, quali gli Schemi di verbale di presa in consegna immobile.	4	
			1.3	Gestione del personale Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutato il piano di formazione e aggiornamento tecnico delle unità dedicate all'appalto.	3	
			1.4	Sistema dei controlli Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata la modalità, funzionalità ed efficacia della metodologia del sistema di verifica dei livelli del servizio erogato, con indicazione delle procedure e della struttura preposta a tale controllo e gestione delle conformità/non conformità.	6	
			1.5	Esperienza settore specifico Ai fini dell'attribuzione del punteggio, in "modalità on-off", sarà valutata l'esperienza in collegi per studenti universitari per un periodo complessivo non inferiore a 2 anni, anche non continuativi, da dimostrare con non più di tre contratti stipulati anche a favore di soggetti privati. In caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile cumulativamente per l'attribuzione del punteggio premiale.		3
			1.6	Software per la gestione della Manutenzione (SGM) Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata la qualità e l'adeguatezza del sistema informativo proposto per la gestione delle attività manutentive. Saranno apprezzate soluzioni digitali in grado di garantire la tracciabilità completa degli interventi, l'accessibilità ai dati per l'Amministrazione, la storicizzazione delle attività eseguite, la reportistica tecnica e la disponibilità di indicatori di performance (tipo KPI). Particolare rilievo sarà attribuito a: interfacce user-friendly per l'utenza interna e per l'Amministrazione, capacità del sistema di generare e archiviare report automatici (cronologici, per impianto, per criticità), funzionalità di monitoraggio in tempo reale dello stato degli interventi, eventuali integrazioni con strumenti già in uso presso l'Amministrazione, soluzioni che promuovano la trasparenza operativa e la digitalizzazione dei processi.	13	
			1.7	Possesso Certificazione UNI/PdR 125:2022 (parità di genere) Il punteggio viene attribuito in "modalità on-off" (in caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile per l'attribuzione del punteggio premiale nei confronti dei raggruppamenti solo quando sia posseduto da tutti i membri del raggruppamento).		1

2	Gestione del rischio biologico (tra cui il rischio legionellosi)	8	2	Gestione del rischio biologico (tra cui il rischio legionellosi) Ai fini dell'attribuzione del punteggio saranno valutate l'efficacia, la concretezza e la contestualizzazione del modello organizzativo proposto per la gestione del rischio biologico (tra cui il rischio legionellosi). Sarà valutata inoltre positivamente la disponibilità ad installare gli impianti di dosaggio automatici "antilegionellosi" presso le strutture dell'ADISU attualmente sprovviste, unitamente alla fornitura dei relativi prodotti chemicals di consumo e all'assistenza tecnico-specialistica durante l'intera durata dell'appalto. Saranno valutate positivamente, in ogni caso, soluzioni tecnologiche alternative sui medesimi impianti (idrici ed aeraulici), purché siano efficaci nella gestione a lungo termine del rischio biologico (tra cui il rischio "legionellosi").	8	
3	Proposte migliorative	13	3.1	Proposte migliorative per la sicurezza dei dimoranti Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata la proposta progettuale, senza alcun costo e onere ulteriore per la stazione appaltante, per la gestione e implementazione di sistemi di sicurezza all'interno delle strutture che garantisca migliori condizioni di sicurezza dei dimoranti.	8	
			3.2	Ulteriori proposte migliorative Ai fini dell'attribuzione del punteggio sarà valutata la proposta progettuale, senza alcun costo e onere ulteriore per la stazione appaltante, che contiene elementi innovativi e aggiuntivi nell'ottica di migliorare il servizio di manutenzione portando benefici tangibili ai dimoranti e alle strutture/impianti stessi.	5	
4	Gestione Ambiente e Sicurezza	9	4.1	Piano di gestione dei rifiuti provenienti dalle attività manutentive Ai fini dell'attribuzione dei punteggi sarà valutata l'efficacia e la concretezza delle modalità di smaltimento e tracciabilità	3	
			4.2	Registrazione EMAS o possesso Certificazione ISO 14001 Il punteggio viene attribuito in "modalità on-off" (in caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile per l'attribuzione del punteggio premiale nei confronti dei raggruppamenti solo quando sia posseduto da tutti i membri del raggruppamento)		1
			4.3	Possesso Certificazione prevista dagli artt. 5 e 6 del Regolamento (UE) 06/09/2024, n. 2215 (ex regolamento di esecuzione (UE) 17/11/2015, n. 2067) Il punteggio viene attribuito in "modalità on-off" (in caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile per l'attribuzione del punteggio premiale nei confronti dei raggruppamenti solo quando sia posseduto da tutti i membri del raggruppamento).		1
			4.4	Certificazione E.S.Co. UNI CEI 11352 Il punteggio viene attribuito in "modalità on-off" (in caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile per l'attribuzione del punteggio premiale nei confronti dei raggruppamenti solo quando sia posseduto da tutti i membri del raggruppamento).		1
			4.5	Soluzioni che aumentino la sicurezza dei lavoratori Il concorrente dovrà illustrare le soluzioni, oggettivamente valutabili e verificabili, che riducano i rischi sul lavoro e le modalità di controllo della sicurezza e tutela dei lavoratori.	2	
			4.6	Possesso Certificazione ISO 45001 Il punteggio viene attribuito in "modalità on-off" (in caso di concorrente plurisoggettivo il requisito in parola è valutabile per l'attribuzione del punteggio premiale nei confronti dei raggruppamenti solo quando sia posseduto da tutti i membri del raggruppamento).		1
Totale		75			67	8

La Commissione Giudicatrice prende atto anche del seguente elenco dei sub criteri di valutazione di cui all'art. 18.1 del disciplinare di gara, per i quali gli offerenti avrebbero dovuto presentare la relativa comprova:

N.	N. Sub-criterio valutazione	Comprova
1.5	Esperienza Settore Specifico	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione di uno o più dei seguenti documenti: - certificati rilasciati dall'amministrazione/ente contraente, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione; - contratti stipulati con le amministrazioni pubbliche, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse; - attestazioni rilasciate dal committente privato, con l'indicazione dell'oggetto, dell'importo e del periodo di esecuzione; - contratti stipulati con privati, completi di copia delle fatture quietanzate ovvero dei documenti bancari attestanti il pagamento delle stesse.
1.7	Possesso Certificazione UNI/PdR 125:2022 (parità di genere)	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione di un'attestazione rilasciata da un organismo accreditato, conforme alla prassi UNI/PdR 125:2022.
4.2	Registrazione EMAS o possesso Certificazione ISO 14001	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione di un certificato di registrazione EMAS o equivalente, Certificazione ISO 14001 o equivalente, in corso di validità, rilasciata da un organismo accreditato per lo specifico scopo.
4.3	Possesso Certificazione prevista dagli artt. 5 e 6 del Regolamento (UE) 06/09/2024, n. 2215 (ex regolamento di esecuzione (UE) 17/11/2015, n. 2067)	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione della certificazione rilasciata ai sensi del Regolamento di esecuzione (UE) 2024/2215 della Commissione, del 6 settembre 2024, attestante l'idoneità della persona giuridica a svolgere attività su apparecchiature fisse contenenti gas fluorurati a effetto serra o loro alternative. Tale certificazione dovrà essere in corso di validità e rilasciata da un organismo riconosciuto.
4.4	Certificazione E.S.Co. UNI CEI 11352	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione di Certificazione E.S.Co. o equivalente, in corso di validità, rilasciata da un organismo accreditato per lo specifico scopo.
4.6	Possesso Certificazione ISO 45001	La comprova del requisito è fornita mediante la presentazione di Certificazione ISO 45001 o equivalente, in corso di validità, rilasciata da un organismo accreditato per lo specifico scopo.

La Commissione Giudicatrice concorda di procedere preliminarmente all'attribuzione dei "punteggi tabellari" (colonna identificata dalla lettera T), vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che vengono attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto e in base alle prove fornite (attestazioni/certificazioni) secondo la "modalità on-off".

Come stabilito al punto 18.2 del disciplinare di gara agli elementi cui è assegnato un punteggio tabellare, il punteggio medesimo viene attribuito automaticamente e in valore assoluto, così come riepilogato nella tabella di seguito riportata.

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl		RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.		RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL		VEGA TECNO SERVICE SRL	
	on/off	Punteggio	on/off	Punteggio	on/off	Punteggio	on/off	Punteggio
1.5	on	3	on	3	on	3	on	3
1.7	on	1	on	1	on	1	on	1
4.2	on	1	on	1	on	1	on	1
4.3	on	1	on	1	on	1	on	1
4.4	off	0	on	1	off	0	on	1
4.6	on	1	on	1	on	1	on	1

Alle ore **13,20** il Presidente della Commissione dichiara la seduta conclusa.

Il giorno **15.10.2025** alle ore **08:45** nella sede dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario in Via Benedetta n. 14 in Perugia, si è riunita la commissione giudicatrice per la prosecuzione delle operazioni di gara.

La Commissione Giudicatrice prende atto del metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio di cui al punto 18.2 del disciplinare di gara, come di seguito pedissequamente riportato:

« A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna "D" della tabella, è attribuito un coefficiente sulla base del metodo "attribuzione discrezionale di un coefficiente variabile da zero ad uno da parte di ciascun commissario".

La Commissione giudicatrice, per l'attribuzione dei punteggi relativi a ciascun criterio di natura qualitativa (colonna D) della tabella, terrà conto della relazione tra giudizio qualitativo di valutazione - in funzione della capacità della "proposta" di rispondere con maggiore pertinenza ai requisiti previsti in termini di esaustività, concretezza e contestualizzazione, rilevanza del miglioramento ai fini dell'efficacia del servizio e i coefficienti, di seguito indicati, che dovranno essere moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo stabilito per ciascun sub criterio di valutazione. »

Giudizio	Elementi di Valutazione	Coefficiente
Ottimo	In caso di trattazione approfondita e con un livello di dettaglio elevato. Sono altresì presenti elementi distintivi e spunti di eccellenza	1,00
Discreto	In caso di trattazione accurata e con un discreto livello di approfondimento e di dettaglio	0,75
Accettabile	In caso di trattazione completa e con un accettabile livello di approfondimento e di dettaglio	0,50

<i>Parzialmente adeguato</i>	<i>In caso di trattazione incompleta o comunque con un modesto livello di approfondimento, senza un adeguato livello di dettaglio</i>	<i>0,25</i>
<i>Inadeguato</i>	<i>In caso di trattazione largamente incompleta o comunque caratterizzata da un livello di dettaglio carente</i>	<i>0</i>

Ogni componente della Commissione Giudicatrice prosegue l'esame della documentazione tecnica presentata da ciascun offerente, e procede alle relative valutazioni per addivenire all'attribuzione dei punteggi discrezionali per ciascun criterio di natura qualitativa.

Alle **ore 13,00** il Presidente della Commissione dichiara la seduta conclusa.

La Commissione riprende ad esaminare e valutare la documentazione tecnica prodotta da ciascun operatore economico nelle seguenti sedute:

- il giorno **31/10/2025**, dalle ore **08:45** alle ore **12:00**;
- il giorno **05/11/2025**, dalle ore **08.45** alle ore **13.20**;
- il giorno **25/11/2025**, dalle ore **08.45** alle ore **13.30**;
- il giorno **28/11/2025**, dalle ore **08.45** alle ore **12.00**;
- il giorno **10/12/2025**, dalle ore **08.45** alle ore **12.00**;

Il giorno 10/12/2025, in apertura di seduta, il Presidente della Commissione constata che ciascun componente della Commissione ha ultimato l'esame e la valutazione della documentazione tecnica prodotta ed ha compilato le relative tabelle contenenti i coefficienti assegnati per il calcolo del punteggio, di seguito riportate:

Dott. Gianluca Sabatini

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl		RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.		RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL		VEGA TECNO SERVICE SRL	
	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.
1.1	Accettabile	0,50	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Discreto	0,75
1.2	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Discreto	0,75	Discreto	0,75
1.3	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Discreto	0,75	Accettabile	0,50
1.4	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Parzialmente adeguato	0,25
1.6	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Discreto	0,75
2	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50
3.1	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Accettabile	0,50	Discreto	0,75
3.2	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Accettabile	0,50	Discreto	0,75
4.1	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50
4.5	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Parzialmente adeguato	0,25

Ing. Michele Castellani

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl		RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.		RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL		VEGA TECNO SERVICE SRL	
	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.
1.1	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00
1.2	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00
1.3	Ottimo	1,00	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Discreto	0,75
1.4	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Discreto	0,75	Accettabile	0,50
1.6	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Discreto	0,75	Ottimo	1,00
2	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Ottimo	1,00
3.1	Parzialmente adeguato	0,25	Accettabile	0,50	Discreto	0,75	Ottimo	1,00
3.2	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00
4.1	Ottimo	1,00	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00	Discreto	0,75
4.5	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Discreto	0,75

Geom. Enzo Tondini

La Commissione procede pertanto al calcolo della media dei coefficienti per ciascun criterio/sub-

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl		RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.		RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL		VEGA TECNO SERVICE SRL	
	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.	Giudizio	coeff.
1.1	Discreto	0,75	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00
1.2	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00
1.3	Accettabile	0,50	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Ottimo	1,00
1.4	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00
1.6	Accettabile	0,50	Discreto	0,75	Parzialmente adeguato	0,25	Ottimo	1,00
2	Discreto	0,75	Accettabile	0,50	Parzialmente adeguato	0,25	Ottimo	1,00
3.1	Accettabile	0,50	Discreto	0,75	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00
3.2	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Discreto	0,75
4.1	Parzialmente adeguato	0,25	Accettabile	0,50	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00
4.5	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00	Ottimo	1,00

criterio, arrotondando i risultati con il metodo matematico alla seconda cifra decimale, come stabilito al punto 18.4 del disciplinare di gara:

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl			
	Sabatini	Castellani	Tondini	Media coeff.
1.1	0,50	0,75	0,75	0,67
1.2	0,50	0,75	0,50	0,58
1.3	0,50	1,00	0,50	0,67
1.4	0,75	1,00	0,75	0,83
1.6	0,75	0,75	0,50	0,67
2	0,50	0,75	0,75	0,67
3.1	0,50	0,25	0,50	0,42
3.2	0,50	0,75	1,00	0,75
4.1	0,50	1,00	0,25	0,58
4.5	0,50	0,75	1,00	0,75

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. NOVATECNO S.r.l.			
	Sabatini	Castellani	Tondini	Media coeff.
1.1	0,75	1,00	0,75	0,83
1.2	0,50	0,75	0,25	0,50
1.3	0,25	0,75	0,50	0,50
1.4	0,75	1,00	1,00	0,92
1.6	0,75	1,00	0,75	0,83
2	0,50	0,75	0,50	0,58
3.1	0,25	0,50	0,75	0,50
3.2	0,25	0,50	1,00	0,58
4.1	0,50	0,50	0,50	0,50
4.5	0,50	1,00	1,00	0,83

CRITERIO / SUB CRITERIO	RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL LA DUE BC SRL			
	Sabatini	Castellani	Tondini	Media coeff.
1.1	0,50	0,50	0,50	0,50
1.2	0,75	1,00	0,50	0,75
1.3	0,75	0,50	0,25	0,50
1.4	0,75	0,75	1,00	0,83
1.6	0,50	0,75	0,25	0,50
2	0,50	0,75	0,25	0,50
3.1	0,50	0,75	1,00	0,75
3.2	0,50	0,50	1,00	0,67
4.1	0,50	1,00	1,00	0,83
4.5	0,25	1,00	1,00	0,75

CRITERIO / SUB CRITERIO	VEGA TECNO SERVICE SRL			
	Sabatini	Castellani	Tondini	Media coeff.
1.1	0,75	1,00	1,00	0,92
1.2	0,75	1,00	1,00	0,92
1.3	0,50	0,75	1,00	0,75
1.4	0,25	0,50	1,00	0,58
1.6	0,75	1,00	1,00	0,92
2	0,50	1,00	1,00	0,83
3.1	0,75	1,00	1,00	0,92
3.2	0,75	1,00	0,75	0,83
4.1	0,50	0,75	1,00	0,75
4.5	0,25	0,75	1,00	0,67

A questo punto i coefficienti medi come sopra ottenuti vengono moltiplicati per il corrispondente punteggio massimo attribuibile per ciascun criterio o sub-criterio discrezionale, arrotondando i prodotti seguendo sempre le modalità di cui al punto 18.4 del disciplinare di gara.

CRITERIO / SUB CRITERIO	punteggio max (D)	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl		RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.		RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL		VEGA TECNO SERVICE SRL	
		Media coeff.	punteggio discrezionale	Media coeff.	punteggio discrezionale	Media coeff.	punteggio discrezionale	Media coeff.	punteggio discrezionale
1.1	15	0,67	10,05	0,83	12,45	0,50	7,50	0,92	13,80
1.2	4	0,58	2,32	0,50	2,00	0,75	3,00	0,92	3,68
1.3	3	0,67	2,01	0,50	1,50	0,50	1,50	0,75	2,25
1.4	6	0,83	4,98	0,92	5,52	0,83	4,98	0,58	3,48
1.6	13	0,67	8,71	0,83	10,79	0,50	6,50	0,92	11,96
2	8	0,67	5,36	0,58	4,64	0,50	4,00	0,83	6,64
3.1	8	0,42	3,36	0,50	4,00	0,75	6,00	0,92	7,36
3.2	5	0,75	3,75	0,58	2,90	0,67	3,35	0,83	4,15
4.1	3	0,58	1,74	0,50	1,50	0,83	2,49	0,75	2,25
4.5	2	0,75	1,50	0,83	1,66	0,75	1,50	0,67	1,34

Tenuto conto dei punteggi tabellari già attribuiti nella seduta del 10.10.2025, la Commissione procede pertanto al calcolo del punteggio dell'offerta tecnica, che come stabilito al punto 18.2 del disciplinare di gara, è dato dalla seguente formula:

$$P_i T = \sum_{x=1}^n P_x$$

dove

$P_i T$ = punteggio dell'offerta tecnica del concorrente *i-esimo*

P_x = punteggio criterio/sub criterio X (ottenuto per i criteri "discrezionali" moltiplicando il coefficiente medio per il corrispondente punteggio massimo, e per i criteri "tabellari" con attribuzione del punteggio in "modalità on-off")

$n = 16$ (numero totale di criteri e sub criteri di valutazione)

Di seguito si riporta la tabella riepilogativa dei punteggi ottenuti da ciascun operatore calcolati applicando la formula sopra riportata.

criteri di valutazione		sub criteri	punteggi offerta tecnica			
			RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	VEGA TECNO SERVICE SRL
1	Sistema organizzativo	1.1	10,05	12,45	7,50	13,80
		1.2	2,32	2,00	3,00	3,68
		1.3	2,01	1,50	1,50	2,25
		1.4	4,98	5,52	4,98	3,48
		1.5	3,00	3,00	3,00	3,00
		1.6	8,71	10,79	6,50	11,96
		1.7	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Gestione del rischio biologico (tra cui legionellosi)	2	5,36	4,64	4,00	6,64
3	Proposte migliorative	3.1	3,36	4,00	6,00	7,36
		3.2	3,75	2,90	3,35	4,15
4	Gestione Ambiente e Sicurezza	4.1	1,74	1,50	2,49	2,25
		4.2	1,00	1,00	1,00	1,00
		4.3	1,00	1,00	1,00	1,00
		4.4	0,00	1,00	0,00	1,00
		4.5	1,50	1,66	1,50	1,34
		4.6	1,00	1,00	1,00	1,00
TOTALE PUNTEGGI OFFERTA TECNICA			50,78	54,96	47,82	64,91

Alle ore **12,00** il Presidente della Commissione dichiara la seduta conclusa.

Il giorno **18.12.2025** alle ore **09:00** nella sede dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario in Via Benedetta n. 14 in Perugia, si è riunita la commissione giudicatrice per la prosecuzione delle operazioni di gara.

6. Assegnazione punteggi offerta tecnica

In apertura di seduta, il Presidente ricorda i punteggi assegnati all'offerta tecnica presentata dai rispettivi concorrenti in base alle risultanze della precedente seduta del 10/12/2025:

Imprese	punteggi
RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	50,78
RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.,	54,96
RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	47,82
VEGA TECNO SERVICE S.R.L.	64,91

Il Presidente riferisce che per il prosieguo delle operazioni di gara nella PAD, l'assistenza tecnica della stessa, con mail del 17/12/2025, ha dato indicazioni in merito alla necessità di procedere in piattaforma all'ammissione formale dei concorrenti, come esito della fase amministrativa, per consentire l'inserimento dei punteggi dell'offerta tecnica nella PAD stessa.

Pertanto, come indicato, si procede all'ammissione formale dei concorrenti e successivamente all'inserimento dei suddetti punteggi e quindi alla chiusura della relativa fase.

Si dà atto, altresì, che verrà inviata tramite piattaforma la seguente comunicazione ai concorrenti:

«Si comunica ai concorrenti che l'ammissione/fase amministrativa in Piattaforma è stata effettuata, nella data del 18/12/2025, dalla stazione appaltante a meri fini tecnico/procedurali per consentire, su espressa indicazione dell'Assistenza Tecnica della Piattaforma, la progressione delle fasi senza pertanto alcuna validità sostanziale.»

La presente gara, infatti, ai sensi di quanto disposto dal Disciplinare prevede l'inversione procedimentale e pertanto il Seggio provvederà alla disamina dei requisiti di partecipazione dei concorrenti soltanto all'esito della graduatoria provvisoria finale.

7. Offerta economica

La commissione giudicatrice procede a scaricare dal Portale Acquisti Umbria, per ciascun operatore economico, le offerte economiche presentate dai singoli concorrenti, salvando una copia all'interno di apposita cartella della rete aziendale dell'Adisu.

La commissione, a causa di un impegno imprevisto e improrogabile di un membro della Commissione, rinvia ad apposita seduta la disamina delle offerte economiche presentate e la successiva attribuzione dei punteggi economici secondo le indicazioni di cui al punto 18.3 del disciplinare di gara.

Alle **ore 10,15** il Presidente della Commissione dichiara la seduta conclusa e stabilisce che la Commissione proseguirà i lavori in data da destinarsi per l'apertura dell'offerta economica.

Il giorno **09.01.2026** alle ore **08:45** nella sede dell'Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario in Via Benedetta n. 14 in Perugia, si è riunita la commissione giudicatrice per la prosecuzione delle operazioni di gara.

La commissione giudicatrice procede alla disamina delle offerte economiche e prende atto che tutte le concorrenti hanno correttamente redatto tali offerte secondo il modello predisposto dalla S.A., indicando i ribassi percentuali da applicare al canone annuo e alle attività extra-canone, oltre ai rispettivi oneri aziendali relativi alla salute ed alla sicurezza sui luoghi di lavoro e ai costi della manodopera riferiti agli importi a base d'asta.

Nella tabella sottostante vengono riepilogati i dati contenuti nelle offerte economiche presentate dai concorrenti:

Ditte concorrenti	servizio manutenzioni impiantistica ed edile a canone			servizio manutenzioni extra-canone		
	Ribasso % da applicare sul canone di € 13,50 mq/anno	manodopera	oneri aziendali	Ribasso % da applicare su EP regionale per manutenzioni extra-canone	manodopera	oneri aziendali
RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	21,45	€ 807 172,80	€ 8 071,73	31,45	€ 807 172,80	€ 8 071,73
RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	15,17	€ 919 650,00	€ 10 680,00	25,13	€ 919 650,00	€ 10 680,00
RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	21,00	€ 797 500,00	€ 9 500,00	21,00	€ 797 500,00	€ 9 500,00
VEGA TECNO SERVICE SRL	19,23	€ 554 000,00	€ 34 014,61	23,23	€ 554 000,00	€ 34 014,61

Ricordato che:

- il punteggio economico da attribuire all'offerta i-esima P_iE sarà calcolato come di seguito

$$P_iE = P_iE_1 * 0,60 + P_iE_2 * 0,40$$

dove:

P_iE_1 = punteggio economico attribuito all'offerta i-esima per il servizio di conduzione e manutenzione a canone

P_iE_2 = punteggio economico attribuito all'offerta i-esima per le attività extra-canone (plafond)

- ai fini dell'attribuzione dei punteggi P_iE_1 e P_iE_2 verranno applicate rispettivamente le seguenti formule

$$P_iE_1 = 25 * \left(\frac{R_{i1}}{R_{1max}} \right)^{0,3}$$

dove

R_{i1} = ribasso offerto dal concorrente i-esimo per il servizio di conduzione e manutenzione a canone

R_{1max} = ribasso massimo offerto per il servizio di conduzione e manutenzione a canone

$$P_iE_2 = 25 * \left(\frac{R_{i2}}{R_{2max}} \right)^{0,3}$$

dove

R_{i2} = ribasso offerto dal concorrente i-esimo per le attività extra-canone (plafond)

R_{2max} = Ribasso massimo offerto per le attività extra-canone (plafond);

la Commissione procede al calcolo dei rispettivi punteggi economici P_{iE1} e P_{iE2} arrotondando i risultati con il metodo matematico alla seconda cifra decimale, come stabilito al punto 18.4 del disciplinare di gara.

Essendo $R_{1max} = 21,45$, si rileva che il punteggio economico da attribuire all'offerta i-esima per il servizio di conduzione e manutenzione a canone è pari $P_{iE1} = 25 * (R_{i1}/21,45)^{0,3}$, da cui:

DITTE CONCORRENTI	Ribasso % da applicare sul canone di € 13,50 mq/anno	Punteggio P_{iE1}
RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	21,45	25,00
RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	15,17	22,53
RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	21,00	24,84
VEGA TECNO SERVICE SRL	19,23	24,19

Essendo $R_{2max} = 31,45$, si rileva che il punteggio economico da attribuire all'offerta i-esima per le attività extra-canone è pari $P_{iE2} = 25 * (R_{i2}/31,45)^{0,3}$, da cui:

DITTE CONCORRENTI	Ribasso % da applicare su EP regionale per manutenzioni extra-canone	Punteggio P_{iE2}
RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	31,45	25,00
RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	25,13	23,37
RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	21,00	22,15

VEGA TECNO SERVICE SRL	23,23	22,83
---------------------------	-------	--------------

La Commissione procede pertanto al calcolo del punteggio economico da attribuire all'offerta i-esima (PiE) per ogni singolo concorrente, attraverso la somma ponderata come sopra indicata, arrotondando i risultati acquisiti con il metodo matematico alla seconda cifra decimale, ottenendo quanto segue:

DITTE CONCORRENTI	Punteggio PiE1	Punteggio PiE2	Punteggio PiE
RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	25,00	25,00	25,00
RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	22,53	23,37	22,87
RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	24,84	22,15	23,76
VEGA TECNO SERVICE SRL	24,19	22,83	23,65

Si procede quindi all'inserimento in piattaforma dei punteggi **PiE** sopra indicati, a seguito del quale la PAD genera la graduatoria provvisoria risultante dalla somma dei punteggi attribuiti all'offerta tecnica e all'offerta economica.

Dalla graduatoria provvisoria così formata emerge il seguente esito:

Posiz.	DITTE CONCORRENTI	Punteggio Offerta Tecnica	Punteggio Offerta Economica	Punteggio Totale
1	VEGA TECNO SERVICE SRL	64,91	23,65	88,56
2	RTI CPL CONCORDIA Soc. Coop. - NOVATECNO S.r.l.	54,96	22,87	77,83
3	RTI AXIOMA ENERGY SERVICE Srl - C.P.M. GESTIONI TERMICHE SpA - BAGLIONI Srl	50,78	25,00	75,78
4	RTI KINEO ENERGY E FACILITY SRL - LA DUE BC SRL	47,82	23,76	71,58

La Commissione dà atto che l'offerta dell'operatore economico risultato primo classificato, e pertanto indicato quale aggiudicatario provvisorio, supera la soglia dei quattro quinti del

punteggio massimo conseguibile sia relativo al prezzo, sia relativo agli altri elementi di valutazione. Pertanto, come previsto dal punto 24 del disciplinare di gara, si demanda al RUP l'attivazione della procedura di verifica di congruità, mediante formale richiesta di giustificazioni all'operatore economico interessato.

Alle **ore 11,00** il Presidente della Commissione dichiara la seduta conclusa.

Il presente verbale, redatto in forma digitale, riepiloga fedelmente le operazioni svolte dalla Commissione giudicatrice nelle sedute sopra richiamate.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente della Commissione di Gara

Dott. Gianluca Sabatini

I Componenti della Commissione di Gara

Ing. Michele Castellani

Geom. Enzo Tondini

Il Segretario Verbalizzante

Avv. Costanza Ciabattini