AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VERONA

VERBALE IN SEDUTA PUBBLICA
APERTURA OFFERTA ECONOMICA
PROCEDURA APERTA, ai sensi dell'art. 71 D.Lgs 36/2023

FINANZA DI PROGETTO PER L'AFFIDAMENTO DI SERVIZI INTEGRATI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' DELL'ATER DI VERONA, COMPRENSIVI DI PROGETTAZIONE, REALIZZAZIONE, CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA, DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA ED EDILIZIA NONCHÉ MESSA IN SICUREZZA, ADEGUAMENTO NORMATIVO DEGLI IMPIANTI A SERVIZIO DEGLI IMMOBILI IVI INCLUSA LA CONDUZIONE, GESTIONE E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI ESISTENTI MEDIANTE FINANZA DI PROGETTO AI SENSI DEGLI ARTT. 193 DEL D.LGS. 36/2023, FATTO SALVO IL COMMA 12 RELATIVAMENTE AL DIRITTO DI PRELAZIONE IN ACCOGLIMENTO DELLE SENTENZA NELLA CAUSA C-810/24 DEL 05/02/2026 DELLA CORTE DI GIUSTIZIA DELL'UNIONE EUROPEA – **LOTTO 1**

CUI L00223640236202600011 - CIG: BA858A290F – CPV Principale: 45454000-4 (lavori di ristrutturazione) – 71200000-0 (servizi architettonici e servizi affini) - CPV secondario 71314000-2 (Servizi energetici e affini)

L'anno 2026 (duemilaventisei) il giorno 19/03/2026 (diciannove) del mese di marzo, in Verona, Piazza Pozza 1/c-e, nella sede dell'A.T.E.R. di Verona, alle ore 10:30 (dieci e trenta minuti) si è riunita la Commissione Giudicatrice nominata dal Consiglio di Amministrazione dell'Azienda in data 10/03/2026 n.ro 2/17699 composta dai signori:

- Franco Falcieri, nato a [redacted], RUP della presente procedura, Direttore dell'ATER di Verona, dove domicilia per la carica, Presidente della Commissione Giudicatrice;
- Spada Alberto, nato a [redacted], Dirigente dell'Area Tecnica dell'ATER di Verona, dove domicilia per la carica, componente della Commissione Giudicatrice;
- Stefano Berrini, nato a [redacted] dell'ATER di Verona, dove domicilia per la carica, componente della Commissione Giudicatrice

Con la medesima deliberazione la Sig.ra Claudia Menegazzi, nata a [redacted], responsabile dell'ufficio gare e appalti dell'ATER Verona, dove domicilia per la carica, è nominata segretario verbalizzante.
I predetti hanno dichiarato di non trovarsi in alcuna delle cause di incompatibilità di cui all'art.93 del D.Lgs 36/2023 giusto Prot. 4302 (Falcieri), 4301 (Spada), 4299 (Berrini) e 4300 (Menegazzi) dell'11/03/2026

[redacted]

ATER Verona - PROT.N. 0005332 DEL 27/03/2026

SI PREMETTE CHE

- con verbale di data 11/03/2026 acquisito al Prot Ater al nro 4617 del 17/03/202 il Responsabile del Progetto, ing. Franco Falcieri, assistito dalla Commissione Giudicatrice nominata con delibera del C.d.A in data 10/03/2026 al n.ro 2/17699, ha proceduto alla valutazione della documentazione presentata dagli operatori economici partecipanti a seguito della pubblicazione della procedura aperta di cui al disciplinare di gara in data 23/02/2026 Prot. ATER 3218 e nello specifico per i seguenti operatori economici:

N.	OPERATORE ECONOMICO CONCORRENTE
1	Albert Engineering & Project Srl
2	Free Energia Spa

disponendo:

- di ammettere alla successiva fase della procedura il seguente operatore economico:
  1. Albert Engineering & Project Srl
- di ammettere con riserva l'operatore
  2. Free Energia Spa

- con verbale di data 17/03/2026 acquisito al Prot 4652, il RUP ha dato atto che tutti gli operatori economici sono stati validamente ammessi alla successiva fase di apertura delle offerte tecniche;
- nella medesima seduta il RUP ha fissato per il giorno 17/03/2026 dalle ore 15:00 la seduta pubblica relativa all'apertura delle offerte tecniche al solo fine della verifica di quanto in essa contenuto. Tale seduta è stata comunicata tramite la Piattaforma ai concorrenti ammessi alla presente fase di gara in data 13/03/2026 e con avviso pubblico Prot 4487 del 13/03/2026, pubblicato sul sito internet della Stazione Appaltante nella sezione "Amministrazione Trasparente";
- con nota in data 16/03/2026 giusto Prot 4574, è stata comunicata la nomina ai componenti della Commissione fissando altresì la data relativa alla presente seduta
- con verbale di data 17/03/2026 acquisito al Prot 4654 del 17/03/2026, il RUP assistito dalla Commissione Giudicatrice e dalla responsabile dell'ufficio gare e appalti ha proceduto, in seduta pubblica, all'apertura sulla piattaforma *Appalti&Contratti* della busta concernente l'offerta tecnica al solo fine della verifica della mera regolarità e completezza di quanto prodotto dai concorrenti;
- con verbale di data 17/03/2026 acquisito al Prot 4714 del 18/03/2026 il RUP assistito dalla Commissione Giudicatrice ha proceduto, in seduta riservata, all'attribuzione del punteggio di cui all'offerta tecnica come segue:
  1. Albert Engineering & Project Srl – punteggio complessivo offerta tecnica 28,133/70
  2. Free Energia Spa – punteggio complessivo offerta tecnica 31,933/70

[redacted]

Tutto ciò premesso

fatto entrare il Sig Nicola Marcantoni giusta delega di Free Energia Spa, Il Rup ha dato evidenza dell'esito dell'istruttoria relativamente all'offerta tecnica e, procedere, in seduta pubblica, all'apertura sulla piattaforma *Appalti&Contratti* della busta concernente l'offerta economica, tenendo presente che i concorrenti sono chiamati a presentare offerta avente i contenuti di cui all'art. 193/10 del Codice come segue:

Nella busta relativa all'Offerta Economica dovranno essere indicati:

- ***il ribasso percentuale sull'importo totale canone servizi di prestazione energetica non indicizzato annuo***, con indicazione fino a 3 (tre) decimali.
- i costi aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro, di cui all'art. 108/9 del Codice;
- i costi della manodopera

Nella sezione dedicata alla DOCUMENTAZIONE ECONOMICA dovrà essere caricato:

- il Piano Economico Finanziario (PEF), coerente con l'offerta economica formulata, che attesti l'equilibrio economico e finanziario della proposta, per tutto l'arco temporale di durata del rapporto, dimostrando la coerenza e sostenibilità dell'offerta sotto il profilo dei ricavi attesi e dei relativi flussi di cassa in rapporto ai costi di produzione, gestione e agli oneri finanziari, con indicazione specifica del valore dell'investimento, degli ammortamenti previsti in relazione alla durata della gestione.
  IL PEF:
  - ✓ non sarà oggetto di punteggio, ma costituirà elemento di verifica della congruità, affidabilità e sostenibilità dell'intervento e dell'offerta proposta;
  - ✓ dovrà essere asseverato, ai sensi dell'art. 193 ss. del Codice, da istituto di credito o da società di servizi costituite dall'Istituto di credito stesso o da società di revisione ai sensi della legge 1966/1939;
  - ✓ dovrà essere coerente e congruente con le tempistiche degli interventi previste nel cronoprogramma di cui alla Proposta;
  - ✓ dovrà dare evidenza delle fonti/impieghi e dei flussi di cassa per ogni commessa oggetto del bando, compresi mezzi propri idonei a coprire la piena copertura del piano di investimenti.
- il computo estimativo dell'opera;
- il quadro economico di progetto;
- il cronoprogramma.

Il punteggio massimo attribuibile all'offerta economica risulta pari a 30 punti calcolato con la seguente formula:

$$C_i = (R_i/R_{max})^{\alpha}$$

dove:

[redacted]

C_i = *coefficiente attribuito al concorrente i-esimo*

R_i = *ribasso offerto dal concorrente i-esimo sull'importo totale canone servizi di prestazione energetica non indicizzato annuo*

R_{max} = *ribasso dell'offerta più conveniente sull'importo totale canone servizi di prestazione energetica non indicizzato annuo*

α = *0,4*

Il Presidente legge a voce alta l'offerta economica degli operatori economici partecipanti

Risulta quanto segue:

1. Albert Engineering & Project Srl

L'operatore dichiara:

- di offrire il seguente **ribasso percentuale da applicare sul totale canone servizi di prestazione energetica non indicizzato annuo 5,000%**
- che i propri **costi aziendali**, concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro sono pari a: € 161.601,73
- che i propri **costi della manodopera** sono pari a: € 6.785.931,46

L'offerta economica è corredata:

- ✓ dal PEF asseverato;
- ✓ dal computo estimativo dell'opera;
- ✓ dal quadro economico di progetto
- ✓ dal cronoprogramma.

2. Free Energia Spa

L'operatore dichiara:

- di offrire il seguente **ribasso percentuale da applicare sul totale canone servizi di prestazione energetica non indicizzato annuo 84,826%**
- che i propri **costi aziendali**, concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro sono pari a: € 274.637,02
- che i propri **costi della manodopera** sono pari a: € 7.034.475,46

L'offerta economica è corredata:

- ✓ dal PEF asseverato;
- ✓ dal computo estimativo dell'opera;
- ✓ dal quadro economico di progetto
- ✓ dal cronoprogramma.

Si procede quindi all'attribuzione del punteggio relativo all'offerta economica secondo quanto indicato nella formula sopra descritta

Risulta quanto segue:

1. Albert Engineering & Project Srl: punteggio offerta economica 9,667/30
2. Free Energia Spa: punteggio offerta economica 30/[redacted]

Si procede quindi all'attribuzione del punteggio finale.

Risulta quanto segue:

1. Albert Engineering & Project Srl: totale punteggio offerta tecnica 28,133 PUNTI + totale punteggio offerta economica 9,667 PUNTI = **37,80 PUNTI**

2. Free Energia Spa: totale punteggio offerta tecnica 31,933 PUNTI + totale punteggio offerta economica 30 PUNTI = **61,933 PUNTI**

L'offerta del concorrente Free Energia Spa con sede in Roma Via della Conciliazione n. 44 cod fisc P.Iva 02924550920 con il punteggio complessivo di 61,933 punti (offerta tecnica 31,933 - offerta economica 30) risulta l'offerta prima in graduatoria.

Concluse le operazioni, si procede all'inserimento del punteggio assegnato dalla Commissione Giudicatrice sul portale Appalti&Contratti.

Il Presidente dispone la trasmissione degli atti di gara al Responsabile del Progetto, al fine della verifica di sostenibilità economico/finanziaria delle offerte in graduatoria, ai sensi di quanto disposto al punto 23 del disciplinare di gara.

Si dà atto che il presente verbale verrà pubblicato sul sito internet della Stazione Appaltante nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art. 28 del Codice, a seguito dell'adozione del provvedimento di aggiudicazione definitiva.

Letto, confermato e sottoscritto

Il Responsabile del Progetto – ing. Franco Falcieri
La Commissione – ing. Spada Alberto – geom. Stefano Berrini
Il segretario verbalizzante – rag. Claudia Menegazzi

[redacted]