

Allegato 1 alla decisione a contrarre determinazione n. 217 in data 17/07/2026

- a) **Oggetto =** Affidamento lavori relativi a
«Ristrutturazione e riqualificazione energetica della
sede comunale del Comune di Polaveno» a valere sul
Bando SEED di Regione Lombardia
- b) **Ente titolare del progetto** Comune di Polaveno
Piazza Guglielmo Marconi 4, 25060 Polaveno (BS)
25060 Polaveno (BS)
C.F. 00827470170
p. I.V.A. 00580340982
PEC protocollo.polaveno@legal.intred.it.
sito internet
<https://www.comune.polaveno.bs.it/>
Codice ISTAT 017144
Codice Nuts ITC47 – Provincia di Brescia
- c) **Stazione Appaltante** SE.VA.T SERVIZI VALLE TROMPIA S.C.R.L.
Via G. Matteotti n. 325
25063 Gardone Val Trompia (BS)
C.F. e p. IVA 03849630987
PEC sevat@pec.it
sito internet www.sevat.eu
- d) **Codice CUP** E63I25000090002
- e) **Codice C.P.V.** a. **principale 45321000-3- Lavori di isolamento termico**
b) **secondario:**
- 45331210-1 - Lavori di installazione di impianti di ventilazione;
 - 45421132-8 - Installazione di finestre;
 - 45315100-9 - Lavori di installazione di ingegneria elettrica
- f) **Programmazione** Il lavoro è stato previsto nella programmazione triennale 2026-2028, nell'elenco annuale 2026
- g) **Fine che si intende perseguire =** avviare la procedura di affidamento in appalto delle opere di seguito specificato, tramite procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. c) del Codice dei Contratti, da condursi mediante strumento telematico di negoziazione, come previsto l'art. 29 del D.lgs. 36/2023, poiché il ricorso a tale procedura, oltre ad essere indicato dalla normativa, garantisce il rispetto dei principi di libera concorrenza,

non discriminazione, trasparenza, proporzionalità e pubblicità;

- h) **Condizioni generali del contratto=** come da capitolato speciale d'appalto e da schema di contratto, entrambe approvati unitamente al progetto esecutivo;
- i) **Importo stimato del contratto =**
- a) Importo negoziabile a base di gara:
€ 502.900,00 – oltre I.V.A.
di cui
Costi per la manodopera stimati dal progettista / Stazione Appaltante (art. 41, comma13, del Codice)
€ 125.463,59 – oltre I.V.A.
- b) Oneri della sicurezza derivanti da interferenze non soggetti a ribasso:
€ 42.100,00 – oltre I.V.A.
- TOTALE (a + b) = € 545.000,00 - oltre I.V.A.**
- j) **Tipologia di procedura =** procedura negoziata senza bando, ai sensi dell'art. 50 del Codice dei Contratti, da condursi mediante Piattaforma Digitale di Approvvigionamento, riconosciuta da ANAC ed AGID, denominata Traspare;
- k) **Criterio di aggiudicazione =** “offerta economicamente più vantaggiosa”, al netto delle spese relative agli oneri per la sicurezza, ai sensi dell'art. 50 comma 4 e 108 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36;
- l) **Tipo di remunerazione =** “a corpo” come individuato dall'art. 3 dell'allegato progettuale “D.09 Capitolato Speciale d'Appalto parte 1”;
- m) **Forma del contratto =** «Scrittura privata» ai sensi dell'articolo 18 del d.lgs. 36/2023 e ss.mm.ii.
- n) **Criteri selezione operatori economici =** selezione effettuata nell'albo fornitori di SE.VA.T. srl secondo “Regolamento disciplinante l'affidamento di contratti pubblici sottosoglia” della società stessa;
- o) **Suddivisione in lotti =** Ai sensi all'articolo 58, comma 2, del d.lgs. 36/2023, i lavori oggetto di affidamento non possono essere suddivisi in lotti funzionali, prestazionali o quantitativi

per ragioni di natura tecnico- economica e per ragioni di natura organizzativa e di cantiere, ovvero per ragioni di interdipendenza tecnologico-costruttiva e di continuità dell'isolamento termico dell'involucro edilizio, nonché omogeneità delle lavorazioni e risoluzione di problematiche di interconnessione tra serramenti ed isolamento perimetrale, ed infine per ottimizzazione logistica e delle tempistiche in modo da garantire il minimo disagio alla fruizione delle funzioni pubbliche che insistono nel fabbricato oggetto di intervento.

- p) **Criteri valutazione offerte =** I fattori di valutazione dell'offerta, i relativi punteggi massimi attribuibili, le modalità e i criteri di dettaglio per l'attribuzione dei punteggi alle singole componenti qualitative dell'offerta tecnica e all'offerta economica sono riportati in altro documento, e verranno riportati all'interno della Lettera di Invito/Disciplinare di gara, costituente *lex specialis* della procedura.
- q) **Prezzo =** Il corrispettivo dell'appalto è pattuito **interamente a corpo** ai sensi del D.Lgs. n. 36/2023.
Il prezzo contrattuale e di aggiudicazione sarà determinato dall'applicazione del **ribasso percentuale unico** offerto dal concorrente in sede di gara sull'importo complessivo posto a base d'asta (al netto degli oneri della sicurezza non soggetti a ribasso).
- r) **Cauzione provvisoria =** Non richiesta
- s) **Cauzione definitiva =** Pari al 5% dell'importo di contratto al netto di I.V.A., ai sensi dell'articolo 53, comma 4, del d.lgs. 36/2023, senza possibilità di riduzione od aumento ai sensi del comma 4bis dell'articolo citato in precedenza.
- t) **Offerte anomale =** La verifica della congruità delle offerte sarà effettuata ai sensi dell'articolo 110 del d.lgs. n. 36/2023.
Trattandosi di affidamento da aggiudicare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, e in conformità con quanto previsto dal comma 1 del citato articolo 110, la Stazione Appaltante individua quale elemento specifico sintomatico di potenziale anomalia il raggiungimento, da parte del concorrente, di un punteggio sia tecnico che economico pari o

superiore ai **quattro quinti (4/5)** dei corrispondenti punti massimi previsti dalla *lex specialis* di gara.

Al verificarsi di tale condizione, ovvero ogni qualvolta sussistano elementi specifici che rendano l'offerta complessivamente non affidabile, la Stazione Appaltante attiverà il sub-procedimento di verifica della congruità con richiesta di chiarimenti scritti all'operatore economico.

u) **Clausole sociali**

Il partecipante dovrà garantire stabilità occupazione al personale impiegato

Il partecipante dovrà dichiarare di assumersi l'obbligo, in caso di aggiudicazione del contratto, di assicurare all'occupazione giovanile una quota del 30% e a quella femminile una quota del 30% delle eventuali nuove assunzioni necessarie per l'esecuzione del contratto o per la realizzazione di attività ad esso connesse o strumentali (art. 47, comma 4, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77 convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108 e linee guida di cui al paragrafo 5 del DPCM 7-12/2021);

v) **Clausole facoltative / particolari:**

- 1) la Stazione appaltante si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione ai sensi dell'art. 108 – comma 10 - del d.lgs. n. 36/2023, qualora nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto;
- 2) la Stazione appaltante si riserva la facoltà di procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua e conveniente dalla Stazione Appaltante;

w) **Criteri Ambientali Minimi =**

visto quanto prescritto dall'art. 57, comma 2, del Codice, il progetto posto a base di gara tiene conto delle specifiche tecniche e delle clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi (CAM) come da specifiche tecniche e clausole contrattuali contenute nei criteri ambientali minimi di cui al Decreto del Ministero dell'Ambiente e della sicurezza energetica D.M. 24 novembre 2025 «Adozione dei criteri ambientali minimi per l'affidamento di servizi di progettazione e affidamento di lavori per interventi edilizi» (pubblicazione nel sito del Ministero dell'Ambiente e

della sicurezza energetica
<https://www.mase.gov.it/portale/cam-vigenti>);

- x) **Responsabile Unico del Progetto per SE.VA.T.** Geom. Valeria De Giglio
- y) **Responsabile della Fase di Affidamento, per SE.VA.T.** geom. Giampietro Fongaro

CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicazione avverrà con il criterio dell'**offerta economicamente più vantaggiosa** individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzi ai sensi dell'art. 108, comma 1 del Codice.

La valutazione dell'offerta tecnica e dell'offerta economica sarà effettuata in base ai seguenti punteggi:

Offerta presentata	Punteggio massimo
Offerta tecnica	80
Offerta economica	20
Totale	100

Criteri di valutazione dell'offerta tecnica

Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei punteggi.

Nella colonna "Tipo" vengono identificati i punteggi da attribuire per tipologia:

- con la lettera D vengono indicati i "Punteggi discrezionali", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione giudicatrice;
- con la lettera Q vengono indicati i "Punteggi quantitativi", vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito mediante applicazione di una formula matematica.
- con la lettera T vengono indicati i "Punteggi tabellari", vale a dire i punteggi fissi e predefiniti che saranno attribuiti o non attribuiti in ragione dell'offerta o mancata offerta di quanto specificamente richiesto.

TABELLA DEI CRITERI DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

- MAX 80 PUNTI -

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
1 – Migliorie per organizzazione del cantiere e delle lavorazioni MAX 15 PUNTI			
1.A	Si valuterà positivamente una soluzione che preveda modalità operative di esecuzione delle lavorazioni più critiche con metodologie che garantiscano il rispetto dei limiti di immissione sonora durante l'orario di lavoro, nonché sistemi di confinamento e abbattimento delle polveri nei punti di contatto tra il cantiere e il resto dell'edificio.	5	D
1.B	Si valuterà positivamente un piano operativo dettagliato per la gestione, la movimentazione, la custodia e il successivo riposizionamento di arredi, delle attrezzature, ecc. del materiale d'ufficio presenti nei locali oggetto dell'intervento o comunque interferenti con le aree di cantiere.	5	D
1.C	Verrà valutata positivamente una proposta di dotazione dell'operatore economico di un sistema di automazione ed informatizzazione delle attività di gestione dei cantieri tramite registrazione su un portale contenente l'anagrafica aggiornata tramite i dati di Cassa edile, dal quale desumere gli avvisi di scadenza delle verifiche periodiche e delle manutenzioni dei mezzi da doversi effettuare così come gli attestati di formazione ottenuti dai lavoratori (certificazioni, patentini, abilitazioni, ...) e di impegnarsi a aggiornare tempestivamente tali informazioni per tutta la durata del contratto	5	D
2 – Migliorie per prestazioni ecologico-ambientali del fabbricato e degli impianti MAX 50 PUNTI			
2.A	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta volta a incrementare la quota di energia prodotta da fonti rinnovabili ad uso dell'edificio/opera rispetto alle previsioni del progetto a base di gara, che dovrà comunque garantire il rispetto dei sovraccarichi strutturali previsti per le coperture e non dovrà alterare le condizioni di fattibilità tecnica ed economica dell'istanza di connessione alla rete elettrica già avviata/prevista	10	D
2.B	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta migliorativa finalizzata a massimizzare l'autoconsumo e a garantire la resilienza energetica dell'edificio anche in caso di anomalie della rete,	10	D
2.C	Si valuterà positivamente la proposta di migliorie al layout impiantistico di progetto finalizzate all'introduzione un sistema distributivo intelligente con alimentazione prioritaria	10	D

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
	dell'energia accumulata verso specifiche aree o linee preferenziali dell'infrastruttura esistente in modo da garantire la continuità d'esercizio dei servizi essenziali.		
2.D	Si valuterà positivamente la proposta di migliorie al sistema impiantistico che prevedano un miglioramento della climatizzazione, del comfort idrometrico, durante i periodi di maggior riscaldamento ambientale, considerando il risparmio energetico.	10	D
2.E	Si valuterà positivamente la proposta di migliorie che preveda un miglioramento igrometrico, la prevenzione delle concentrazioni di Gas Radon, ed un miglioramento dell'efficienza energetica. degli ambienti al piano seminterrato.	10	D
3 – Migliorie per Criteri Minimi Ambientali (CAM) MAX 15 PUNTI			
3.A	È attribuito un punteggio premiante all'operatore economico che si approvvigiona di prodotti da costruzione che: 1. rechino il marchio di qualità ecologica Ecolabel UE; 2. dotati di documentazione attestante l'adesione allo schema "Made Green in Italy" (MGI) e relativo logo "Made Green in Italy", di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare del 21 marzo 2018 n. 56, ottenuto sulla base delle Regole di Categoria riferite ai prodotti da costruzione (i prodotti aderenti allo Schema MGI sono presenti alla pagina https://www.mase.gov.it/pagina/prodotti-made-green-italy). Questo criterio è applicabile anche ai prodotti da costruzione, previsti dal progetto, non citati nel capitolo "2.4 Specifiche tecniche per i prodotti da costruzione".	5	D
3.B	È attribuito un punteggio premiante all'operatore economico che sostituisce, totalmente o parzialmente uno o più prodotti da costruzione di seguito, tra quelli previsti dal progetto esecutivo posto a base di gara: 1. Cemento; 2. Alluminio; 3. Ferro e acciaio; 4. Materie plastiche in forma primaria; con i medesimi prodotti aventi le stesse prestazioni tecniche ma con prestazioni ambientali migliorative riferite ai criteri di vaglio tecnico del Regolamento Tassonomia di cui Regolamento	5	D

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
	delegato (UE) 2021/2139, Allegato I, paragrafi 3.7, 3.8, 3.9, 3.17. Per quanto riguarda il cemento, il punteggio premiante è massimo per l'utilizzo di cementi con emissioni specifiche di gas serra per tonnellata di cemento inferiori ai criteri di vaglio tecnico del par. 3.7, Allegato I, del Regolamento delegato (UE) 2021/2139. Sono attribuiti punteggi decrescenti rispetto al massimo per cementi che hanno emissioni specifiche di gas serra per tonnellata di cemento superiori ai criteri di vaglio tecnico dell'Allegato I, paragrafo 3.7, del Regolamento 2021/2139, ma inferiori a quelli dell'Allegato II, paragrafo 3.7, del Regolamento 2021/2139.		
3.C	È attribuito un punteggio premiante all'operatore economico che prevede l'uso di impianti tecnologici, progettati per essere disassemblati, riutilizzati, riciclati nelle loro singole componenti	5	D
TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA		80	
IL CONCORRENTE È ESCLUSO DALLA GARA NEL CASO IN CUI CONSEGUA UN PUNTEGGIO INFERIORE A 45 PUNTI SU 80 (SOGLIA DI SBARRAMENTO).			

Metodo di attribuzione del coefficiente per il calcolo del punteggio dell'offerta economica

Quanto all'offerta economica, è attribuito all'elemento economico un punteggio calcolato tramite la **formula non lineare**:

$$P_{Ei} = P_{Emax} \times \left(\frac{R_i}{R_{max}} \right)^\alpha$$

dove:

P_{Emax} = Punteggio massimo attribuibile

P_{Ei} = Punteggio economico attribuito al concorrente analizzato

R_i = percentuale di ribasso offerta dal concorrente i-esimo

R_{max} = Percentuale di ribasso dell'offerta più conveniente

α = coefficiente > 0

$\alpha = 0,1$;