

Allegato 1 alla decisione a contrarre determinazione n. 257 in data 26/08/2026

DATI GENERALI

a)	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
b)	Ente titolare del progetto	Comune di Lodrino Via Roma n. 90 25060 Lodrino (BS) C.F. 00878650175 p. I.V.A. 00584760987 PEC protocollo@pec.comune.lodrino.bs.it sito internet https://www.comune.lodrino.bs.it/
c)	Tipologia della procedura	Procedura negoziata senza bando ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera c), del Codice dei Contratti
d)	Oggetto della procedura di gara	«Ristrutturazione e riqualificazione energetica della sede comunale del Comune di Lodrino (BS)» a valere sul Bando SEED PA di Regione Lombardia
e)	Codice CIG	Da definire dopo caricamento di decisione a contrarre su PAD
f)	Codice CUP	F63I25000130002
g)	Codice CUI	Il lavoro è stato previsto nella programmazione triennale 2026-2028, nell'elenco annuale 2026 Codice CUI : L00878650175202500005
h)	Codice C.P.V. principale	45321000-3- Lavori di isolamento termico
	secondario	45331210-1 - Lavori di installazione di impianti di ventilazione; 45421132-8 - Installazione di finestre; 45315100-9 - Lavori di installazione di ingegneria

		elettrica 45400000-1 - Lavori di completamento degli edifici 45236230-1 - Lavori di superficie per giardini e impianti sportivi
i)	Categorie di lavori prevalente scorporabili	OG1 Edifici Civili e industriali OS 7 Finiture di opere generali di natura edile e tecnica OS 6 Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi OS 24 Verde e arredo urbano OS 28 Impianti termici e di condizionamento OS 30 Impianti interni elettrici, telefonici, radiotelefonici e televisivi
j)	Validazione del progetto (art. 42 comma 4 Codice dei Contratti)	Verbale in data 31/07/2026 prot. 3738 Comune di Lodrino
k)	Termine ultimo per la presentazione delle offerte	Da definire in sede di caricamento della lettera di invito sulla PAD
l)	Termine ultimo per la richiesta di chiarimenti	Da definire in sede di caricamento della lettera di invito sulla PAD
m)	Criterio di Aggiudicazione	“Offerta economicamente più vantaggiosa” ai sensi degli artt. 50, comma 4, e 108 comma 1 del decreto legislativo 31 marzo 2023, n. 36
n)	Importo stimato del contratto =	a) Importo negoziabile a base di gara: € 893.000,00 – oltre I.V.A. di cui Costi per la manodopera stimati dal progettista / Stazione Appaltante (art. 41, comma13, del Codice) € 211.622,97 – oltre I.V.A. b) Oneri della sicurezza derivanti da interferenze non soggetti a ribasso: € 57.100,00 – oltre I.V.A. TOTALE (a + b) = € 950.000,00 - oltre I.V.A.

o)	Durata dei lavori	L'esecutore dovrà dare ultimate tutte le opere appaltate entro il termine di giorni 270 giorni (duecentosettanta) naturali e consecutivi, come da articolo 14 del Capitolato Speciale di Appalto
p)	Luogo di esecuzione del contratto	Comune di Lodrino (BS) Codice ISTAT = 017090 Codice NUTS = ITC47
q)	Responsabile Unico del Progetto per SE.VA.T.	Arch. Mauro Richiedei
r)	Responsabile della Fase di Affidamento, per SE.VA.T.	arch. Fabrizio Veronesi
s)	Responsabile Unico del Progetto per Ente titolare del progetto	Ing. Giovanni Zanardelli.
t)	Termine del progetto (art.2, co.2, L. 241/1990 e ss.mm.ii.)	Quattro Mesi (articolo 1, comma 1, Allegato I.3 del Codice dei Contratti)

CONDIZIONI PARTICOLARI

i.	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;
ii.	Condizioni generali del contratto=	come da capitolato speciale d'appalto e da schema di contratto, entrambe approvati unitamente al progetto esecutivo;

iii.	Tipo di remunerazione =	“ a corpo ” come individuato dall’art. 3 dell’allegato progettuale “D.09 Capitolato Speciale d’Appalto parte 1”;
iv.	Forma del contratto =	Forma pubblica amministrativa a cura dell’ufficiale rogante comunale
v.	Costi stipula contratto	2.769,60 (a diminuire in relazione a sconto applicato in sede di gara), al netto di imposta di registrazione ed imposta di bollo.
vi.	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;
vii.	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.
viii.	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 si seguito, e verranno riportati all’interno della Lettera di Invito/Disciplinare di gara, costituente <i>lex specialis</i> della procedura.
ix.	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).
x.	Cauzione provvisoria =	Non richiesta
xi.	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.
xii.	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 <i>lex specialis</i> 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.
xiii.	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);
xiv.	Clausole facoltative / particolari:	La Stazione Appaltante si riserva la facoltà di: 1) 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, o qualora non vi sia alcuna offerta ammissibile ai sensi dell'art. 70, comma 4, del Codice; 2) non procedere all'aggiudicazione qualora accerti che l'offerta non soddisfa gli obblighi in materia ambientale, sociale e del lavoro stabiliti dalla normativa europea e nazionale, dai contratti collettivi o dalle disposizioni internazionali (art. 107 del Codice); 3) procedere all'aggiudicazione anche in presenza di una sola offerta valida, purché ritenuta congrua, conveniente e idonea in relazione all'oggetto del contratto; 4) sospendere, annullare, revocare, riindire o non aggiudicare la procedura con provvedimento motivato; 5) non stipulare, motivatamente, il contratto anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione.
xv.	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);
--	--

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	90
Offerta economica	10
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 90 PUNTI -

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
	A – Migliorie per organizzazione del cantiere e delle lavorazioni MAX 8 PUNTI		
A.1	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.	3	D
A.2	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.	3	D
A.3	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	2	D
	B – Migliorie per prestazioni ecologico-ambientali del fabbricato e degli impianti MAX 74 PUNTI		
B.1	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	8	D

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
B.2	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta tesa a fornire interventi di risanamento e ripristino di superfici interessate dai lavori che comprendano intere pareti o interi vani, idonei a ad eliminare qualsiasi discontinuità, eseguiti con prodotti di alta qualità e con emissioni indoor ridotte (conformità ai C.A.M. ed assenza di sostanze organiche volatili - VOC), in grado di assicurare maggiore durabilità delle superfici nel tempo	5	D
B.3	Si valuterà positivamente la proposta finalizzata a migliorare l'affidabilità, la resistenza e la fascia d'attacco a terra dell'involucro edilizio esterno nei prospetti interessati dalla posa del sistema di isolamento termico, nonché nei punti di contatto e di intersezione tra diversi materiali delle facciate originarie, in modo da preservare l'integrità del sistema termico e garantendo una coerente ed uniforme resa estetica lungo lo sviluppo delle facciate dell'edificio.	5	D
B.4	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta tecnica volta a migliorare le modalità di posa e passaggio delle nuove distribuzioni impiantistiche rispetto alle previsioni del progetto a base di gara, prevedendo il passaggio incassato o sottotraccia, o soluzioni complementari di mascheramento od estensioni di attuali strutture leggere sospese, anche con rimodulazione degli attuali sopraluce, garantendo una maggiore protezione dei componenti, un miglior inserimento nel contesto edilizio, l'assenza di discontinuità, e interferenze con le finiture dei singoli ambienti.	8	D
B.5	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta tecnica volta garantire la massima efficienza e longevità dei sistemi primari di raccolta e allontanamento delle acque meteoriche provenienti dalla copertura dell'edificio, in relazione alla nuova configurazione dell'involucro edilizio preservandolo da fenomeni di infiltrazione e/o dilavamento	10	D
B.6	Si valuterà positivamente la proposta di soluzioni integrative ed evolutive orientate al controllo dell'apporto solare passivo e al miglioramento delle condizioni di benessere termo-igrometrico e visivo all'interno degli spazi di lavoro.	5	D
B.7	Sarà oggetto di valutazione positiva il completamento e l'evoluzione delle predisposizioni impiantistiche previste a base di gara, elevando il livello di protezione, sicurezza e controllo degli accessi del	8	D

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
	complesso edilizio, con efficaci sistemi di segnalazione e di copertura dei punti sensibili dell'edificio, abbinati ad una facilità di gestione e programmazione.		
B.8	Si valuterà positivamente la soluzione alternativa alle pavimentazioni esterne drenanti previste in progetto, che preveda un miglioramento della stabilità strutturale al transito dei veicoli, da coniugare con un miglioramento della longevità e dell'efficienza funzionale, garantendo comunque il corretto drenaggio delle acque piovane ed una coerente integrazione nel contesto paesaggistico	5	D
B.9	Sarà oggetto di valutazione positiva la proposta finalizzata a qualificare gli spazi d'accesso ai servizi pubblici aperti al cittadino (portico), ricavando un idoneo spazio coperto e di attesa, al riparo dalle intemperie e dai picchi di temperatura, mitigando le dispersioni del fabbricato, garantendo contemporaneamente un corretto inserimento paesaggistico e una ampia visibilità esterna	15	D
B.10	Si valuterà positivamente la proposta orientata a massimizzare l'efficientamento energetico e l'autonomia elettrica dell'edificio con aumento della quota di autoconsumo, garantendo la resilienza energetica dell'edificio anche in caso di anomalie della rete, completa di cablaggi e collegamenti fino ai quadri elettrici principali, quadri di protezione e sistemi di monitoraggio della carica/scarica, garantendo la perfetta compatibilità ed interoperabilità con l'impianto esistente	15	D
	C – Migliorie per Criteri Minimi Ambientali (CAM) MAX 7 PUNTI		
C.1	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).	3	D

Criterio / sub-criterio	Descrizione	Punteggio	Tipo
	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”.		
C.2	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 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	D
C.3	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	2	D
	TOTALE PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	90	

IL CONCORRENTE È ESCLUSO DALLA GARA NEL CASO IN CUI CONSEGUA UN PUNTEGGIO INFERIORE A 50 PUNTI SU 90 (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

$\alpha = 0,1$;