

CONSORZIO DELLE RESIDENZE REALI SABAUDE

Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello

Codice CIG B615A8692F

VERBALE VALUTAZIONE OFFERTA ECONOMICA

Il giorno 21 del mese di maggio dell'anno 2025, alle ore 11.00 presso il Consorzio delle Residenze Reali Sabaude (d'ora in avanti "Consorzio"), in Piazza della Repubblica, 4, Venaria Reale (TO), si riunisce la Commissione giudicatrice, costituita da:

- ✓ Arch. Maurizio Reggi, Responsabile dell'Area Manutenzione e conservazione, in qualità di Presidente;
- ✓ Dott. Salvatore Buonaiuto, Responsabile dell'ufficio gare e acquisti, in qualità di Componente;
- ✓ sig. Davide Gagliardi, in servizio presso il Settore gestione ICT e gestione impianti, in qualità di Componente;

Premesso che:

- a seguito di determinazione dirigenziale prot. n. 00000654 del 13/03/2025 è stata indetta una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. e), del d.lgs. 36/2023 e s.m.i., e con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi di quanto indicato all'art. 108, comma 1, del D.Lgs n. 36/2023, per l'affidamento in oggetto – importo complessivo dell'appalto € 149.207,42 IVA esclusa, così composto:

SERVIZIO 24 MESI

Canone manutenzione ordinaria	€	63.054,72
Presidi	€	1.405,60
Interventi straordinari extracanone (non soggetti a ribasso)	€	10.000,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	<u>143,39</u>
IMPORTO SERVIZIO 24 MESI	€	74.603,71

SERVIZIO OPZIONALE ULTERIORI 24 MESI

Canone manutenzione ordinaria	€	63.054,72
Presidi	€	1.405,60
Interventi straordinari extracanone (non soggetti a ribasso)	€	10.000,00
Oneri per la sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	<u>143,39</u>
IMPORTO SERVIZIO OPZIONALE ULTERIORI 24 MESI	€	74.603,71

IMPORTO COMPLESSIVO DEL SERVIZIO	€	149.207,42
---	---	-------------------

- in seguito all'avviso di manifestazione di interesse in data 08.04.2025 mediante piattaforma telematica sono state inviate le lettere di invito a presentare offerta alle seguenti imprese/professionisti:

N°	Impresa	Indirizzo
1	S.A.S. S.R.L.	Via Santella p.co La Perla, 81055, Santa Maria Capua Vetere
2	MARROCCO ELEVATORS SRL	Via Tiburtina, 652/A, 00159, Roma
3	CREA.MI SRL	Viale Tunisia 38, 20124, Milano
4	Tecno Ascensori Roma SpA	Viale Bruno Buozzi N.32, 00197, Roma
5	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	Via F. Santi N. 1/1, 10042, Nichelino
6	PADANA ASCENSORI SRL	Via Ernesto Rizzi, 15/E, 20077, Melegnano
7	F2 ASCENSORI SRL	Via Rodolfo Morandi, 2, 20077, Melegnano
8	GRUPPO SIMET SRL	Via Santagata 26 A, 10156, Torino
9	SCHINDLER S.P.A.	Via E. Cernuschi 1, 20129, Milano
10	KOME' SRL	Via Ferrante Imparato Ed. F4, n° 190, 80146, Napoli
11	TECNOLIFT SRL	Via Ormea 78/e, 10125, Torino
12	Allegro Impianti e Servizi Srl	Via Toledo 265, 80133, Napoli
13	TK Elevator Italia SpA	Via A. Volta nr.16, 20093, Cologno Monzese
14	GLOBAL SERVICE SRL	Via Magna Grecia 84, 00183, Roma

15	OTIS SERVIZI SRL	Via Roma 108, 20051, Cassina de Pecchi
16	Del Vecchio Srl	Via Nelson Mandela 25, Napoli
17	KONE SpA	Via Figino N. 41, 20016, Pero
18	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	Via Leone XIII N. 460, 00165, Roma

- entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte prevista per le ore 12:00 del 05 maggio 2025 risultano pervenuti i seguenti plichi virtuali riferiti alla procedura in epigrafe;

N°	Impresa	Indirizzo
1	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	Via Leone XIII N. 460, 00165, Roma
2	SCHINDLER S.P.A.	Via E. Cernuschi 1, 20129, Milano
3	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	Via F. Santi N. 1/1, 10042, Nichelino
4	TECNOLIFT SRL	Via Ormea 78/e, 10125, Torino

- con determina prot. n. 00001162 del 06/05/2025, a firma del RUP, è stata nominata la Commissione come sopra costituita;
- ai sensi della suddetta determina si conferiva alla predetta Commissione l'incarico di procedere all'esame della documentazione amministrativa e valutazione delle offerte tecniche ed economiche;
- in data 06 maggio 2025, la Commissione procedeva con la verifica della documentazione amministrativa delle offerte presentate; operazione dalla quale risultavano ammesse tutte le imprese sopra indicate, così come risulta da relativo verbale depositato agli atti.
- in data 09.05.2025 e 15.05.2025, si riuniva la Commissione giudicatrice per la valutazione dell'offerta tecnica, la quale procedeva all'esame della documentazione relativa alle offerte tecniche ed alla valutazione delle stesse, così come indicato negli atti di gara;
- al termine di tale valutazione, la Commissione giudicatrice ha attribuito il seguente punteggio complessivo:

N°	Imprese	Punteggio complessivo Offerta Tecnica
1	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	49,0614
2	SCHINDLER S.P.A.	59,1784
3	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	66,4047
4	TECNOLIFT SRL	44,7439

La Commissione giudicatrice, così come indicato dagli atti di gara, procedeva con la riparametrazione del miglior punteggio assegnato alla documentazione tecnica al valore massimo (70 punti), adeguando proporzionalmente l'altra.

In esito ai calcoli effettuati, la Commissione giudicatrice attribuiva i seguenti punteggi:

N°	Imprese	Punteggio complessivo Offerta Tecnica
1	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	51,7177
2	SCHINDLER S.P.A.	62,3825
3	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	70,0000
4	TECNOLIFT SRL	47,1665

Tutto ciò premesso e ritenuto parte integrante e sostanziale del presente verbale, la Commissione giudicatrice, come sopra costituita, constata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti, prima di procedere alla materiale apertura delle buste contenenti l'“Offerta Economica”.

La Commissione giudicatrice procede quindi all'apertura delle offerte economiche.

Aperto il plico contenente l'offerta presentata dal concorrente **CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.** - Via Leone XIII N. 460, 00165, Roma, il Presidente ne dà lettura nei termini seguenti:

OFFERTA ECONOMICA	
	<i>Ribasso % proposto</i>
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	39,51 %
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	41,51 %
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	8,51 %

Aperto il plico contenente l'offerta per il servizio presentata dal concorrente **SCHINDLER S.P.A.** - Via E. Cernuschi 1, 20129, Milano, il Presidente ne dà lettura nei termini seguenti:

OFFERTA ECONOMICA	
	<i>Ribasso % proposto</i>
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	25,69 %
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	25,69 %
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	25,69 %

Aperto il plico contenente l'offerta per il servizio presentata dal concorrente **CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.** - Via F. Santi N. 1/1, 10042, Nichelino, il Presidente ne dà lettura nei termini seguenti:

OFFERTA ECONOMICA	
	<i>Ribasso % proposto</i>
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	40,623 %
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	43,150 %
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	3,155 %

Aperto il plico contenente l'offerta per il servizio presentata dal concorrente **TECNOLIFT SRL** - Via Ormea 78/e, 10125, Torino, il Presidente ne dà lettura nei termini seguenti:

OFFERTA ECONOMICA	
	<i>Ribasso % proposto</i>
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	17,00 %
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	13,00 %
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	5,00 %

La Commissione giudicatrice procede con il calcolo dei punteggi attribuiti alle offerte e meglio indicati negli allegati da 1 a 4.

Al termine del calcolo dei punteggi relativi alle offerte economiche, la Commissione dà lettura degli stessi:

N°	Imprese	Punteggio complessivo Offerta Economica
1	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	27,8310
2	SCHINDLER S.P.A.	19,4846
3	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	28,2456
4	TECNOLIFT SRL	11,4012

e predisporre la graduatoria finale, comprensiva dei punteggi relativi alle offerte tecniche, ossia:

	Imprese	Punteggio Totale Ottenuto
1	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.	79,5487
2	SCHINDLER S.P.A.	81,8671

3	CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.	98,2456
4	TECNOLIFT SRL	58,5677

In base a quanto sopra detto, viene individuata la migliore offerta, condizionata alla eventuale verifica di congruità dell'offerta e dei requisiti richiesti e dichiarati in sede di gara, quella presentata dal concorrente **CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.**, con sede in Via F. Santi N. 1/1, 10042, Nichelino (TO) avendo ottenuto il punteggio pari a 98,2456 punti.

Il Presidente, viste le risultanze finali delle predette operazioni di gara per l'affidamento del *“Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello”* - C.I.G. B615A8692F”, presso la Reggia di Venaria Reale,

propone

che l'aggiudicazione dell'appalto sopra indicato venga disposto, previe verifiche di legge, in favore del **CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.**, con sede in Via F. Santi N. 1/1, 10042, Nichelino (TO) avendo ottenuto il punteggio pari a 98,2456 punti, sulla base dell'offerta da questi presentata.

Di quanto sopra è redatto il seguente verbale sottoscritto dalla Commissione giudicatrice, che seduta stante viene trasmesso, comprensivo degli allegati, al Responsabile del Progetto, per gli adempimenti seguenti.

Alle ore 12.00 non essendoci più nulla a trattare, il Presidente dichiara conclusa la seduta.

Letto, confermato e sottoscritto

Il presidente

Maurizio Reggi

I Componenti

Salvatore Buonaiuto

Davide Gagliardi

Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello
Codice CIG B615A8692F

Valutazione Offerta

CONCORRENTE: CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L.

CRITERI	punteggio massimo attribuibile	Coefficiente definitivo	punteggio attribuito
1. Curriculum azienda			
1.1. Curriculum azienda	5	0,4444	2,2222
2. Organizzazione del servizio			
2.1. Descrizione della struttura organizzativa del personale e il gruppo di lavoro	4	0,7500	3,0000
2.2. Modalità e organizzazione interventi in caso fermo impianto e organizzazione magazzino	8	0,8571	6,8571
2.3. Organizzazione sul territorio prossimo alla Reggia di Venaria	4	0,7143	2,8571
3. Gruppo di lavoro			
3.1. Esperienza professionale del/i soggetto/i indicato quale Responsabile del Servizio	4	0,7500	3,0000
3.2. Formazione tecnica e esperienza del personale	4	1,0000	4,0000
3.3. Formazione del personale e aggiornamento	2	1,0000	2,0000
4. Proposte migliorative			
4.1. Migliorie elementi/componenti compresi nel canone di manutenzione per le attività manutentive mensili e semestrali	12	0,6250	7,5000
4.2. Migliorie manutenzione programmata	15	0,3750	5,6250
4.3. Migliorie sistemi informatici	3	1,0000	3,0000
5. Presidi offerti per eventi o mostre			
5.1. Presidi offerti per eventi o mostre	5	1,0000	5,0000
6. Certificazioni			
6.1 Possesso della certificazione ISO 45001	2	1,0000	2,0000
6.2. Possesso della certificazione ISO 14001	2	1,0000	2,0000
TOTALE OFFERTA TECNICA			49,0614
OFFERTA TECNICA			
	punteggio massimo attribuibile	punteggio ottenuto	punteggio riderterminato proporzionalmente
Riparametrazione al punteggio massimo attribuibile	70	49,0614	51,7177
TOTALE OFFERTA TECNICA RIPARAMETRATA AL PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE			51,7177
OFFERTA ECONOMICA			
	punteggio massimo attribuibile	Ribasso % Proposto	punteggio attribuito
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	22	39,5100	21,3972
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	6	41,5100	5,7714
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	2	8,5100	0,6624
TOTALE OFFERTA ECONOMICA			27,8310
PUNTEGGIO TOTALE			79,5487

Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello
Codice CIG B615A8692F

Valutazione Offerta

CONCORRENTE: SCHINDLER S.P.A.

CRITERI	punteggio massimo attribuibile	Coefficiente definitivo	punteggio attribuito
1. Curriculum azienda			
1.1. Curriculum azienda	5	1,0000	5,0000
2. Organizzazione del servizio			
2.1. Descrizione della struttura organizzativa del personale e il gruppo di lavoro	4	0,6250	2,5000
2.2. Modalità e organizzazione interventi in caso fermo impianto e organizzazione magazzino	8	0,8571	6,8571
2.3. Organizzazione sul territorio prossimo alla Reggia di Venaria	4	0,8571	3,4285
3. Gruppo di lavoro			
3.1. Esperienza professionale del/i soggetto/i indicato quale Responsabile del Servizio	4	0,7500	3,0000
3.2. Formazione tecnica e esperienza del personale	4	1,0000	4,0000
3.3. Formazione del personale e aggiornamento	2	0,7500	1,5000
4. Proposte migliorative			
4.1. Migliorie elementi/componenti compresi nel canone di manutenzione per le attività manutentive mensili e semestrali	12	0,8750	10,5000
4.2. Migliorie manutenzione programmata	15	0,7500	11,2500
4.3. Migliorie sistemi informatici	3	0,7143	2,1428
5. Presidi offerti per eventi o mostre			
5.1. Presidi offerti per eventi o mostre	5	1,0000	5,0000
6. Certificazioni			
6.1 Possesso della certificazione ISO 45001	2	1,0000	2,0000
6.2. Possesso della certificazione ISO 14001	2	1,0000	2,0000
TOTALE OFFERTA TECNICA			59,1784
OFFERTA TECNICA			
	punteggio massimo attribuibile	punteggio ottenuto	punteggio riderterminato proporzionalmente
Riparametrazione al punteggio massimo attribuibile	70	59,1784	62,3825
TOTALE OFFERTA TECNICA RIPARAMETRATA AL PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE			62,3825
OFFERTA ECONOMICA			
	punteggio massimo attribuibile	Ribasso % Proposto	punteggio attribuito
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	22	25,6900	13,9128
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	6	25,6900	3,5718
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	2	25,6900	2,0000
TOTALE OFFERTA ECONOMICA			19,4846
PUNTEGGIO TOTALE			81,8671

Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello
Codice CIG B615A8692F

Valutazione Offerta

CONCORRENTE: CEAM SERVIZI TORINO S.r.l.

CRITERI	punteggio massimo attribuibile	Coefficiente definitivo	punteggio attribuito
1. Curriculum azienda			
1.1. Curriculum azienda	5	0,6667	3,3333
2. Organizzazione del servizio			
2.1. Descrizione della struttura organizzativa del personale e il gruppo di lavoro	4	1,0000	4,0000
2.2. Modalità e organizzazione interventi in caso fermo impianto e organizzazione magazzino	8	1,0000	8,0000
2.3. Organizzazione sul territorio prossimo alla Reggia di Venaria	4	1,0000	4,0000
3. Gruppo di lavoro			
3.1. Esperienza professionale del/i soggetto/i indicato quale Responsabile del Servizio	4	0,7500	3,0000
3.2. Formazione tecnica e esperienza del personale	4	1,0000	4,0000
3.3. Formazione del personale e aggiornamento	2	0,7500	1,5000
4. Proposte migliorative			
4.1. Migliorie elementi/componenti compresi nel canone di manutenzione per le attività manutentive mensili e semestrali	12	1,0000	12,0000
4.2. Migliorie manutenzione programmata	15	1,0000	15,0000
4.3. Migliorie sistemi informatici	3	0,8571	2,5714
5. Presidi offerti per eventi o mostre			
5.1. Presidi offerti per eventi o mostre	5	1,0000	5,0000
6. Certificazioni			
6.1 Possesso della certificazione ISO 45001	2	1,0000	2,0000
6.2. Possesso della certificazione ISO 14001	2	1,0000	2,0000
TOTALE OFFERTA TECNICA			66,4047
OFFERTA TECNICA			
	punteggio massimo attribuibile	punteggio ottenuto	punteggio riderterminato proporzionalmente
Riparametrazione al punteggio massimo attribuibile	70	66,4047	70,0000
TOTALE OFFERTA TECNICA RIPARAMETRATA AL PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE			70,0000
OFFERTA ECONOMICA			
	punteggio massimo attribuibile	Ribasso % Proposto	punteggio attribuito
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	22	40,6230	22,0000
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	6	43,1500	6,0000
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	2	3,1550	0,2456
TOTALE OFFERTA ECONOMICA			28,2456
PUNTEGGIO TOTALE			98,2456

Servizio di manutenzione ed assistenza tecnica di tutti gli impianti elevatori del complesso della Reggia di Venaria Reale e degli appartamenti reali presso il Borgo Castello
Codice CIG B615A8692F

Valutazione Offerta

CONCORRENTE: TECNOLIFT SRL

CRITERI	punteggio massimo attribuibile	Coefficiente definitivo	punteggio attribuito
1. Curriculum azienda			
1.1. Curriculum azienda	5	0,6667	3,3333
2. Organizzazione del servizio			
2.1. Descrizione della struttura organizzativa del personale e il gruppo di lavoro	4	0,6250	2,5000
2.2. Modalità e organizzazione interventi in caso fermo impianto e organizzazione magazzino	8	0,7143	5,7142
2.3. Organizzazione sul territorio prossimo alla Reggia di Venaria	4	1,0000	4,0000
3. Gruppo di lavoro			
3.1. Esperienza professionale del/i soggetto/i indicato quale Responsabile del Servizio	4	1,0000	4,0000
3.2. Formazione tecnica e esperienza del personale	4	1,0000	4,0000
3.3. Formazione del personale e aggiornamento	2	1,0000	2,0000
4. Proposte migliorative			
4.1. Migliorie elementi/componenti compresi nel canone di manutenzione per le attività manutentive mensili e semestrali	12	0,5000	6,0000
4.2. Migliorie manutenzione programmata	15	0,3750	5,6250
4.3. Migliorie sistemi informatici	3	0,8571	2,5714
5. Presidi offerti per eventi o mostre			
5.1. Presidi offerti per eventi o mostre	5	1,0000	5,0000
6. Certificazioni			
6.1 Possesso della certificazione ISO 45001	2	0,0000	0,0000
6.2. Possesso della certificazione ISO 14001	2	0,0000	0,0000
TOTALE OFFERTA TECNICA			44,7439
OFFERTA TECNICA			
	punteggio massimo attribuibile	punteggio ottenuto	punteggio riderterminato proporzionalmente
Riparametrazione al punteggio massimo attribuibile	70	44,7439	47,1665
TOTALE OFFERTA TECNICA RIPARAMETRATA AL PUNTEGGIO MAX ATTRIBUIBILE			47,1665
OFFERTA ECONOMICA			
	punteggio massimo attribuibile	Ribasso % Proposto	punteggio attribuito
Ribasso da applicare all'importo posto a base di gara per il canone di manutenzione ordinaria	22	17,0000	9,2048
Ribasso da applicare agli interventi straordinari extracanone	6	13,0000	1,8072
Ribasso da applicare all'importo orario posto a base di gara per i presidi	2	5,0000	0,3892
TOTALE OFFERTA ECONOMICA			11,4012
PUNTEGGIO TOTALE			58,5677