



## **SERVIZI DI FACILITY MANAGEMENT PER LA FACOLTÀ DI SCIENZE BIOTECNOLOGICHE**

**DETERMINAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICAMENTE PIÙ VANTAGGIOSA**



<b>A. INFORMAZIONI GENERALI .....</b>	<b>3</b>
<b>B. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>C. COEFFICIENTI DI PRESTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA .....</b>	<b>4</b>
<b>D. COEFFICIENTI DI PRESTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA .....</b>	<b>6</b>



## A. INFORMAZIONI GENERALI

Ai sensi del comma 2 art. 283 del Regolamento del Codice dei Contratti di cui al d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, il presente elaborato stabilisce le modalità di assegnazione dei punteggi per la gara di Servizi di Facility Management per la Facoltà di Scienze Biotechologiche dell'Università degli Studi Napoli Federico II da aggiudicarsi mediante il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'art. 83 del Codice dei Contratti di cui al d.lgs. 12 aprile 2006 n. 163.

## B. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE

Il calcolo dell'offerta economicamente più vantaggiosa sarà eseguito con la formula prevista dall'allegato P - punto II) - del d.p.r. 5 ottobre 2010 n. 207, ovvero:

$$C(a) = \sum_n [W_i * V(a)_i]$$

Dove:

C(a) = indice di valutazione dell'offerta (a);

n = numero totale dei requisiti;

W<sub>i</sub> = punteggio attribuito al requisito (i);

V(a)<sub>i</sub> = coefficiente della prestazione dell'offerta (a) rispetto al requisito (i) variabile tra zero e uno;

Σ<sub>n</sub> = sommatoria.

All'offerta potranno essere assegnati al massimo 100 punti ripartiti in base ai seguenti requisiti:

- Requisiti di natura qualitativa, punteggio complessivo massimo 70 punti:
  1. Piano Dettagliato degli Interventi\* (punteggio massimo 40 punti);
  2. Programma Operativo degli Interventi \*\* (punteggio massimo 25 punti);
  3. Gestione dell'Anagrafica Tecnica delle componenti impiantistiche, edilizie e aree a verde \*\*\* (punteggio massimo 5 punti).
- Requisiti di natura quantitativa desunti dall'offerta economica, punteggio complessivo massimo 30 punti:
  4. Ribasso offerto sull'importo quadriennale per le attività a canone (punteggio massimo 24 punti);
  5. Ribasso offerto per le attività extra canone (punteggio massimo 6 punti).



### C. COEFFICIENTI DI PRESTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA

Ai requisiti da 1 a 3 dell'offerta (a) sarà attribuito un coefficiente di prestazione  $V(a)_i$ , variabile tra zero ed uno, derivante dalla media dei coefficienti di prestazione attribuiti discrezionalmente dai singoli commissari a ciascuna delle offerte in gara in base alle seguenti valutazioni:

1. **Piano Dettagliato degli Interventi\*** (punteggio massimo 40 punti) sulla base dello sviluppo dei seguenti punti:
  - 1.1 Indice e contenuti del Piano Dettagliato degli Interventi proposto e dettaglio degli argomenti sviluppati per ogni singola sezione.
2. **Programma Operativo degli Interventi \*\*** (punteggio massimo 25 punti) sulla base dello sviluppo dei seguenti punti:
  - 2.1 Indice e contenuti
  - 2.2 Grado di dettaglio
  - 2.3 Modalità di rappresentazione dello stato di avanzamento dei vari interventi
  - 2.4 Modalità di rappresentazione degli anticipi e dei ritardi degli interventi
3. **Gestione dell'Anagrafica Tecnica delle componenti impiantistiche ed edilizie \*\*\*** (punteggio massimo 5 punti) sulla base dello sviluppo dei seguenti punti:
  - 3.1 Modalità di valutazione dello stato conservativo degli elementi oggetto dei servizi di manutenzione
  - 3.2 Modalità di aggiornamento dell'Anagrafica Tecnica
  - 3.3 Piano per la pronta disponibilità del Sistema Informativo
  - 3.4 Modalità di rappresentazione dei dati sul Sistema Informativo

#### \* Nota esplicativa per la redazione del Piano Dettagliato degli Interventi (PDI)

Il PDI è un elaborato documentale che rappresenta la pianificazione dei servizi di facility management per la sede della Facoltà di Scienze Biotechologiche dell'Università degli Studi di Napoli Federico II.

Il PDI, redatto dal Fornitore a seguito di uno o più sopralluoghi, dovrà essere opportunamente articolato in sezioni che dovranno riportare in maniera chiara e dettagliata almeno le seguenti tipologie di informazioni:

1. *Configurazione dei servizi e dati di consistenza;*
2. *Dettaglio dei servizi a canone;*
3. *Interventi extra canone proposti dal Fornitore;*
4. *Calendario Lavorativo;*
5. *Aggiornamento del Piano Dettagliato degli Interventi.*

#### *Configurazione dei servizi e dati di consistenza*

Dovrà essere indicato un quadro sintetico generale dei servizi proposti dal Fornitore, in base alle esigenze rilevate con il sopralluogo, considerando quale standard minimo le attività previste dal capitolato speciale di appalto.



Dovranno essere inoltre riportati i dati di consistenza utilizzati per la redazione dell'offerta economica.

#### *Dettaglio dei servizi a canone*

Ogni servizio dovrà essere pianificato secondo un preciso calendario, in particolare, nell'ambito di ciascun servizio, dovranno essere chiaramente indicati gli interventi compresi, in base al Capitolato, nel canone, considerando compresa nel canone qualsiasi attività di controllo e manutenzione, preventiva e periodica (anche qualora si richieda una frequenza maggiore rispetto a quanto indicato all'interno della II Parte del Capitolato) necessaria a garantire il corretto funzionamento degli impianti e l'integrità delle componenti edili e del verde.

Per ogni intervento si dovrà indicare: il tipo di intervento, la frequenza di intervento, le risorse necessarie (manodopera, materiali, attrezzature, etc.), l'oggetto (componente edile e/o impiantistiche e/o aree a verde) su cui va effettuato l'intervento e la durata dell'intervento stesso.

#### *Interventi extra canone proposti dal Fornitore*

Il Fornitore potrà elencare, con una descrizione minima, eventuali interventi di miglioramento prestazionale delle componenti edili e/o impiantistiche e/o delle aree a verde oggetto del servizio di manutenzione, sulla base di quanto rilevato in fase di sopralluogo. Si tratta di interventi che, se autorizzati dall'Amministrazione, dovranno essere gestiti tramite Ordini di Intervento, secondo la procedura riportata nel Capitolato. Resta inteso che tali proposte non risultano, in alcun modo, vincolanti per l'Amministrazione la quale potrà anche non dare seguito alle proposte o affidare l'esecuzione delle attività a terzi fornitori.

#### *Calendario Lavorativo*

Dovrà essere riportato il calendario lavorativo riferito a tutte le componenti oggetto dell'appalto che conterrà le informazioni necessarie per far sì che l'erogazione dei servizi non intralci le normali attività dell'Amministrazione. In base a tale calendario dovranno quindi essere esplicitate, per ogni singolo servizio, modalità operative, giorni, orari e/o fasce orarie che dovranno essere rispettate nei vari periodi dell'anno per l'erogazione del servizio stesso. In questa sezione potranno essere riportate anche le eventuali variazioni rispetto a quanto prescritto nel Capitolato.

#### *Aggiornamento del Piano Dettagliato degli Interventi*

Il Piano Dettagliato degli interventi dovrà essere aggiornato, a cura del Fornitore e sottoposto alla firma dell'Amministrazione per accettazione, esclusivamente per variazioni inerenti i servizi a canone.

Si precisa, pertanto, che l'aggiornamento del Piano Dettagliato degli Interventi si riferisce a:

- variazione del numero e/o della modalità di erogazione dei servizi a canone;
- variazioni nella consistenza originaria delle componenti del complesso;
- variazione del calendario lavorativo dell'Amministrazione;



Gli aggiornamenti dovranno essere effettuati in modo che l'Amministrazione abbia una chiara visione delle variazioni introdotte. Il Fornitore dovrà garantire il requisito di rintracciabilità di tutti gli aggiornamenti del Piano Dettagliato degli Interventi intersorsi.

**\*\* vedi art. 7 e allegato 3 del capitolato speciale di appalto;**

**\*\*\* vedi art. 29 del capitolato speciale di appalto.**

#### **D. COEFFICIENTI DI PRESTAZIONE DELL'OFFERTA ECONOMICA**

Ai requisiti:

4. Ribasso offerto sull'importo quadriennale per le attività a canone (punteggio massimo 24 punti);

5. Ribasso offerto per le attività extra canone (punteggio massimo 6 punti).

dell'offerta (a), costituiti dal solo elemento prezzo, sarà attribuito un coefficiente di prestazione  $V(a)_i$ , determinato come segue:

$$C_i \text{ (per } A_i \leq A_{\text{soglia}}) = X \cdot A_i / A_{\text{soglia}}$$

$$C_i \text{ (per } A_i > A_{\text{soglia}}) = X + (1,00 - X) \cdot [(A_i - A_{\text{soglia}}) / (A_{\text{max}} - A_{\text{soglia}})]$$

Dove:

$C_i$  = coefficiente attribuito al concorrente  $i$ esimo =  $V(a)_i$

$A_i$  = valore dell'offerta (o ribasso) del concorrente  $i$ esimo

$A_{\text{soglia}}$  = media aritmetica dei valori delle offerte (o ribasso sul prezzo) dei concorrenti

$X = 0,80$