

Prot. N° 88/26

Torino, 06/08/2026

Oggetto: Procedura per la realizzazione di due impianti FV con moduli in tinta verde sui fabbricati “A2 e B1 uffici” del complesso immobiliare di proprietà di Environment Park S.p.A., sito in via Livorno 60, 10144 Torino

Environment Park S.p.A. (d'ora in avanti per brevità anche Envipark o EP) è la Società di gestione del Parco Scientifico e Tecnologico per l'Ambiente con sede in Torino, via Livorno 60, la cui attività si articola in due aree: lo sviluppo di **Servizi per l'innovazione** e la **Gestione del Parco tecnologico**.

La prima offre consulenza tecnica e soluzioni di mercato in vari settori (edilizia sostenibile, chimica verde, produzione e stoccaggio di energia, trasferimento tecnologico). Envipark è inoltre il soggetto del nuovo Polo di innovazione in ambito Energy & Cleantech.

I Servizi immobiliari, invece, sono il settore operativo per la gestione e la valorizzazione della propria area che misura oltre 30.000 metri quadrati e ospita circa 60 Clienti tra Aziende, Enti, ecc.

Nella gestione del Parco Envipark ha sempre posto l'attenzione su soluzioni sostenibili: tetti e pareti verdi, recupero delle acque meteoriche, sistemi radianti a soffitto e a pavimento, una centrale idroelettrica, totem fotovoltaico, postazioni di ricarica dei veicoli elettrici.

Envipark, ad integrazione delle soluzioni già adottate, intende realizzare due impianti fotovoltaici sulle coperture dei fabbricati “A2 e B1 uffici”, ubicati all'interno del complesso immobiliare di cui sopra, per i quali sono state già eseguite la progettazione di fattibilità tecnica ed economica e la trasmissione della pratica paesaggistica agli uffici comunali competenti.

Considerato il particolare contesto paesaggistico nel quale sono inseriti i fabbricati e la presenza di coperture verdi estensive, uno degli obiettivi del progetto è anche garantire il contenimento dell'impatto visivo degli impianti fotovoltaici. A tal fine i concorrenti potranno proporre esclusivamente soluzioni che prevedano l'impiego di moduli fotovoltaici con finitura cromatica in tonalità verde, idonea a favorire l'integrazione paesaggistica dell'intervento.

La scelta della tipologia di modulo e della relativa finitura cromatica dovrà essere adeguatamente motivata e descritta nell'All. 1 - Modello offerta tecnica.

Si considereranno soluzioni con colorazione assimilabile al **RAL 6000** o tonalità equivalenti ritenute idonee al contesto di installazione.

Per procedere alla fase successiva di realizzazione, nel rispetto di quanto previsto nel Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del D. Lgs. 231/01 adottato dalla Società, Envipark ha avviato una procedura avente ad oggetto proprio la realizzazione dei suddetti impianti FV e di alcune opere accessorie meglio descritte all'interno dei documenti di progetto.

Si riportano di seguito le modalità di presentazione dell'offerta, mentre per le prescrizioni tecniche e le condizioni generali e speciali di realizzazione si rimanda all'Allegato A - Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica (PFTE). Sono altresì allegati alla presente richiesta:

- All. 1 - Modello di dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- All. 2 - Attestato sopralluogo FV tetti verdi A2-B1 UFFICI
- All. 3 - Modello offerta tecnica
- All. 4 - Modello offerta economica

L'importo complessivo posto a base dell'avviso per la realizzazione dell'intervento è pari a **€ 380.000,00**, oltre IVA.



Modalità e termini di presentazione dell'offerta

Oggetto	Realizzazione di due impianti FV sui fabbricati "A2 e B1 uffici" del complesso immobiliare di proprietà di Environment Park S.p.A., sito in via Livorno 60, 10144 Torino
Requisiti richiesti	Sono ammessi a partecipare alla procedura tutti i soggetti che: 1. risultano iscritti, entro il termine di presentazione dell'offerta, all'albo Fornitori di Envipark (https://app.albofornitori.it/alboeproc/albo_environmentpark); 2. non si sono resi colpevoli della commissione di reati ai sensi del D.lgs. 231/01, in violazione del Modello di gestione, organizzazione e controllo adottato dalla Società ai sensi del sopracitato Decreto; 3. hanno esperienza specifica nel settore, dimostrata attraverso la realizzazione, negli ultimi 3 anni, di almeno un intervento analogo (realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza uguale o superiore a 160 kW_p) oggetto di unico contratto; 4. sono in possesso di idonea qualificazione e attestazione SOA per l'esecuzione di lavori nella categoria OG9, classifica II o superiore. In caso di partecipazione in ATI (già costituite o da costituirsi): • tutti i soggetti devono risultare iscritti all'albo fornitori di cui al primo punto e non devono trovarsi nelle condizioni di cui al punto 2; • il requisito di cui al punto 3 deve essere posseduto dalla società individuata come capogruppo mandataria; • La qualificazione e attestazione deve essere posseduta dalla società individuata come capogruppo mandataria.
Sopralluogo	Il sopralluogo presso le strutture è obbligatorio e deve essere richiesto tramite il seguente link: https://doodle.com/bp/maurocornaglia/prenotazione-sopralluogo-obbligatorio-envipark Il sopralluogo è da intendersi confermato al momento della richiesta e sarà comunque modificabile nei giorni antecedenti la prenotazione. I sopralluoghi potranno svolgersi tra il 08/09/2026 ed il 23/09/2026 e vi potranno partecipare i concorrenti a mezzo dei rappresentanti legali/procuratori/direttori tecnici o di sostituti muniti di opportuna delega scritta. Dell'avvenuto sopralluogo verrà rilasciata copia di attestato che dovrà essere inviata insieme all'altra documentazione di offerta al momento della trasmissione della proposta.
Termine di presentazione dell'offerta	L'offerta dovrà pervenire entro le ore 13.00 del giorno 30/09/2026, tramite PEC all'indirizzo envipark.gare@pecsoci.ui.torino.it, pena la non ammissione. Nell'oggetto deve essere riportata la seguente dicitura: <i>"Procedura per la realizzazione di due impianti FV sui fabbricati A2 e B1 uffici dell'Environment Park di Torino"</i>. L'invio dovrà avvenire in due fasi come descritto nel seguito.



Fase 1: Invio della Documentazione Amministrativa e dell'Offerta Cifrata

La PEC dovrà contenere, a pena di esclusione, tre file d'archivio distinti:

1. **ARCHIVIO A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA:** file in formato .zip o .rar, non protetto da password, contenente la documentazione amministrativa richiesta firmata digitalmente in formato PAdES o CAdES.
2. **ARCHIVIO B – OFFERTA TECNICA:** file in formato .zip o .rar, **tassativamente protetto da una password alfanumerica complessa** (minimo 12 caratteri). Questo archivio deve contenere i documenti tecnici previsti preventivamente firmati digitalmente in formato PAdES o CAdES.
3. **ARCHIVIO C - OFFERTA ECONOMICA:** file in formato .zip o .rar, **tassativamente protetto da una password alfanumerica complessa** (minimo 12 caratteri) e distinta da quella dell'archivio B. Questo archivio deve contenere i documenti economici previsti preventivamente firmati digitalmente in formato PAdES o CAdES.

ATTENZIONE:

- Le password di sblocco dell'**ARCHIVIO B e C NON devono essere inserite nel testo della PEC, né in alcuno dei documenti allegati, né comunicate alla Committente in questa fase**, a pena di automatica esclusione dalla procedura per violazione del principio di segretezza dell'offerta.
- L'invio delle Offerte Tecnica ed Economica in file chiaro (non protetto da password) comporta l'immediata esclusione dalla gara.

Fase 2: Comunicazione delle Password (su richiesta formale della Committente)

I file ricevuti entro il termine rimarranno protetti e inaccessibili sui server della Committente fino al momento dell'apertura delle offerte.

La decifrazione degli **ARCHIVI B e C** avverrà esclusivamente durante la seduta di valutazione previo avviso che verrà inviato ai concorrenti. In tale sede:

- Ciascun concorrente dovrà trasmettere le password di apertura dei propri **"ARCHIVI B e C"** inviando una PEC in risposta alle richieste (via PEC) della Committente che verranno inviate in tempi diversi (B e C), in date successive a quella di presentazione dell'offerta.
- La Commissione procederà all'inserimento delle password e all'estrazione dei file dall'archivio B e successivamente dall'archivio C.
- Qualora le password comunicate dal concorrente non consentano l'apertura dell'archivio, o il concorrente non trasmetta le password entro il termine perentorio assegnato durante la seduta, le offerte tecnica ed economica saranno dichiarate irricevibili e il concorrente sarà escluso.

L'offerta vincola il concorrente per 90 giorni dal termine ultimo di presentazione di cui sopra. In caso di partecipazione in ATI l'offerta deve essere firmata da tutti i soggetti costituenti.



Contenuti dell'offerta

L'offerta deve contenere tre archivi:

1. ARCHIVIO A - DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA

- All. 1 - Dichiarazione sostitutiva di atto notorio
- All. 2 - Attestato sopralluogo FV tetti verdi A2-B1 UFFICI

2. ARCHIVIO B - OFFERTA TECNICA

Relazione tecnica, secondo il modello riportato in allegato (All. 3 - Modello offerta tecnica), in cui riportare le esperienze specifiche nel settore ed eventuali ulteriori certificazioni in possesso, la descrizione delle soluzioni tecniche proposte, i tempi di realizzazione ed eventuali proposte migliorative.

3. ARCHIVIO C – OFFERTA ECONOMICA

Offerta economica, con indicazione del prezzo offerto, inferiore o pari al valore a base dell'avviso pari a 380.000,00 €, nonché del ribasso percentuale rispetto ai prezzi secondo il modello riportato in allegato (All. 4 - Modello offerta economica).

Con la presentazione dell'offerta il concorrente dichiara di aver preso esatta conoscenza di tutte le condizioni generali e speciali che possono aver influito sulla determinazione del prezzo offerto e di ritenerlo pertanto comprensivo di tutti gli oneri relativi al perfetto espletamento dei lavori, tutto incluso e nulla escluso, quali a mero titolo esemplificativo e non esaustivo: attività accessorie alla corretta realizzazione, eventuali maggiorazioni, noleggi, costi per servizi generali, utili di impresa, ecc.

La valutazione sarà svolta considerando sia il profilo tecnico sia il profilo economico delle proposte prevenienti, sulla base dei criteri di seguito indicati.

Offerta tecnica: max 60 punti, così ripartiti:

1. Esperienze in lavori analoghi e certificazioni: max 20 punti;
2. Tempi di realizzazione: max 15 punti;
3. Eventuali proposte migliorative: max 25 punti.

Offerta economica: max 40 punti, così ripartiti:

- Prezzo offerto: max 30 punti;
- Ribasso percentuale sui prezzi di riferimento Regione Piemonte e DEI (rif. modello di offerta economica), per eventuali interventi che si dovessero rendere necessari in corso d'opera: max 10 punti.

Valutazione

Il punteggio complessivo sarà dato dalla somma dei punteggi attribuiti all'Offerta tecnica e all'Offerta economica.

Relativamente all'Offerta tecnica, il punteggio viene determinato mediante le seguenti formule:

1. Esperienze in lavori analoghi: max 20 punti:
 - a. impianti realizzati con potenza uguale o superiore a 160 kWp nell'ultimo triennio, con premialità crescente fino ad un numero di impianti >5: 5 pt max (vedere Modello Offerta Tecnica);
 - b. almeno un'installazione realizzata su copertura verde, con esclusione degli impianti installati a terra, negli ultimi 10 anni: 6 pt;
 - c. utilizzo di moduli fotovoltaici colorati per soddisfare specifiche prescrizioni paesaggistiche o architettoniche: 6 pt;
 - d. possesso di certificazioni ISO9001 e 14001: 3 pt.



2. Tempi di realizzazione: max 15 punti:
- a. tempi previsti per la realizzazione dell'intervento come definiti nel cronoprogramma
- Modalità calcolo punteggio:
- $$Vi = 15 \cdot T_{min} / Ti$$
- V_i = punteggio del concorrente;
 - T_{min} = tempo di realizzazione minimo offerto tra tutti i concorrenti;
 - T_i = tempo di realizzazione offerto dal concorrente.
3. Eventuali proposte migliorative: max 25 punti. Sarà valutata la presenza o meno (SI/NO) di eventuali proposte migliorative di cui sia indicato in maniera chiara ed esaustiva il beneficio atteso:
- a. installazione ottimizzatori su almeno il 50% dei moduli ipotizzati nel progetto (SI=7 pt; NO=0);
- b. sistema di monitoraggio delle prestazioni e diagnostica degli impianti (SI=7 pt; NO=0);
- c. potenza installata superiore di almeno il 10% rispetto ai 219 kWp previsti dal progetto (SI=5 pt; NO=0);
- d. copertura assicurativa post-realizzazione per almeno i primi 3 anni con copertura dei danni diretti e della perdita di produzione (SI=4 pt; NO=0);
- e. interventi di manutenzione ordinaria inclusi per almeno i primi 3 anni (SI=2 pt; NO=0);

Relativamente all'Offerta economica, il punteggio relativo al "Prezzo offerto" viene determinato mediante la formula:

➤ $Vi = 30 \cdot (P_{max} - P_i) / (P_{max} - P_{min})$

dove:

- P_{max} = prezzo massimo offerto tra tutti i concorrenti;
- P_i = prezzo offerto dal singolo concorrente;
- P_{min} = prezzo minimo offerto tra tutti i concorrenti.

Non sono ammesse offerte in aumento, indeterminate, parziali, plurime, condizionate, incomplete.

Il punteggio relativo al "Ribasso percentuale offerto sui prezziari di riferimento" per definire i corrispettivi per eventuali attività extra viene determinato, per ciascuno, mediante la seguente formula:

➤ $Vi = 10 \cdot (R_i - R_{min}) / (R_{max} - R_{min})$,

dove:

- R_{max} = ribasso massimo offerto tra tutti i concorrenti;
- R_i = ribasso offerto dal singolo concorrente;
- R_{min} = ribasso minimo offerto tra tutti i concorrenti.

Dell'aggiudicazione verrà data comunicazione scritta a tutti i concorrenti.

Envipark si riserva il diritto di:

- affidare i lavori anche in presenza di una sola offerta, purché valida, congrua, conveniente e idonea;
- sospendere, prorogare, reindire o non aggiudicare la procedura motivatamente senza incorrere in responsabilità a sensi artt. 1337 e 1338 codice civile;



-
- non aggiudicare i lavori qualora nessuna delle offerte sia ritenuta idonea o appropriata a soddisfare le proprie esigenze, senza incorrere in responsabilità a sensi artt. 1337 e 1338 codice civile;
 - non stipulare il contratto anche qualora sia intervenuta in precedenza l'aggiudicazione, senza incorrere in responsabilità a sensi artt. 1337 e 1338 codice civile.
-

Trattamento dei dati

Ai sensi del Regolamento Generale per la Protezione dei Dati personali delle persone fisiche (GDPR – Reg. UE 2016/679), il trattamento dei dati personali raccolti è finalizzato allo svolgimento della procedura in oggetto. Il trattamento dei dati avverrà anche con l'ausilio di mezzi informatici e nel rispetto dello stesso GDPR.

Titolare del trattamento dei dati è Environment Park SpA, con sede in Torino, via Livorno 60

Dati di contatto: privacy@envipark.com

L'informativa completa è disponibile al seguente link: https://www.envipark.com/wp-content/uploads/2025/07/INFO_01-Informativa-generale-clienti-e-fornitori.pdf

Per eventuali chiarimenti rispetto alla procedura in oggetto si richiede di scrivere ai seguenti indirizzi:

- luca.vilardi@envipark.com
- vincenzo.verdino@envipark.com
- mauro.cornaglia@envipark.com

Contatti

Si richiede di inserire tutti i suddetti indirizzi come destinatari delle mail e si segnala che le eventuali richieste saranno evase a partire da lunedì 7 settembre.

Le risposte alle domande di chiarimento che possano essere di interesse generale, verranno pubblicate in un apposito documento nella sezione <https://www.envipark.com/amministrazione-trasparente/bandi-gara-contratti/>

Environment Park S.p.A.

Presidente del C.d.A.

On. Giacomo Portas

Amministratore Delegato

Dott. Matteo Beccuti