



Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare
Taranto
Area Immobili

VERBALE DI GARA n.12
(9° seduta riservata)

relativo alla procedura aperta per l'affidamento dei LAVORI DI RECUPERO EDILIZIO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI SITI IN TARANTO ALLA VIA GARIBALDI – LOTTO 4, EDIFICIO 7 – CUP J52H20000030006 – CIG B74C9F1176”.

L'importo complessivo dell'appalto è pari ad € 3.556.750,90 di cui:

- € 3.396.750,90 soggetti a ribasso di cui € 1.182.303,53 per costo Manodopera posti a base di gara e soggetti a ribasso;
- € 160.000,00, quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Premesso:

- che con determinazione dirigenziale n.584 del 22/05/2025 veniva approvato il progetto esecutivo relativo all'intervento denominato POR Puglia 2014 – 2020 confluito nel POC- Programma Operativo Complementare di cui alla DGR n. 1034/2020-ASSE IV – “ENERGIA SOSTENIBILE E QUALITA' DELLA VITA ”AZIONE 4.1 – “INTERVENTI PER EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI PUBBLICI” ASSE IX- “PROMUOVERE L'INCLUSIONE SOCIALE, LA LOTTA ALLA POVERTA' E OGNI FORMA DI DISCRIMINAZIONE”, AZIONE 9.13 – “INTERVENTI DI RIDUZIONE DEL DISAGIO ABITATIVO”. Taranto – alloggi ERP” Via Garibaldi Città Vecchia-Recupero Edilizio ed Efficientamento Energetico degli edifici di proprietà Arca Jonica siti in Via Garibaldi – LOTTO 4, EDIFICIO 7” – CUP J52H20000030006 - CIG B74C9F1176
- che la medesima determinazione è stato demandato all'ufficio Appalti e Contratti dell'Ente di procedere all'indizione di gara per la selezione del contraente, mediante procedura aperta con il criterio di aggiudicazione *dell'offerta economicamente più vantaggiosa* individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo, ai sensi dell'art. 108 c. 1 del d.lgs. 36/2023, al quale affidare l'appalto per i LAVORI DI RECUPERO EDILIZIO ED EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI SITI IN TARANTO ALLA VIA GARIBALDI – LOTTO 4, EDIFICIO 7 – CUP J52H20000030006 – CIG B74C9F1176
- Che con il predetto bando di gara si è provveduto a fissare, per il giorno 23/07/2025, le operazioni di gara relative a:
 - Apertura dei plichi pervenuti in tempo utile e attestazione della regolarità formale dei plichi e delle buste A, B, C, in essi contenute;
 - Pronuncia delle esclusioni conseguenti alle irregolarità eventualmente riscontrate;
 - Apertura della busta A, accertamento dell'esistenza e della regolarità dei documenti in essa contenuti, lettura dei detti documenti;
 - Pronuncia delle eventuali esclusioni nel caso di inosservanza delle disposizioni fissate;
- Che in data 29/07/2025 il RUP ha proseguito le operazioni di gara mediante apertura delle buste B, verificando i documenti prodotti a titolo di offerta tecnico – qualitativa ed elencandone a verbale

i contenuti;

- Che sono state ammesse alla gara n.14 offerte prodotte dalle seguenti imprese:

n.	Concorrente	Ammesso/non ammesso
1	M.E.G.A.RES. srl Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • Sostenia srl - P.IVA/Cod Fisc.:05492610877 (Mandante)	Ammesso
2	Geo.Ga. Costruzioni Srl Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • MASSARO S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02512950730 (Mandante)	Ammesso
3	IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:01112160724 (Mandante)	Ammesso
4	ICOSER Servizi di ingegneria integrata S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso
5	Costruzioni Cinquegrana Srl Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso
6	DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso
7	NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso
8	CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. b) • LA CASCINA COSTRUZIONI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:08045240721 (Mandante)	Ammesso
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • MACOB SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03173340732 (Mandante)	Ammesso
10	B21 FACILITY COOPERATIVA MANAGEMENT SOCIETA' Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • CONSORZIO STABILE CMF - P.IVA/Cod Fisc.:03752581201 (Mandante)	Ammesso
11	DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO	Ammesso

	Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative.	
12	LACOGEIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso
13	CADEL SCARL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • ACA SRL - P.IVA/Cod (Mandante)	Ammesso
14	DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	Ammesso

L'anno duemilaventicinque (2025) il giorno cinque (05) del mese di settembre, alle ore 09.15 in Taranto presso la sede dell'Arca Jonica, alla presenza dei componenti della commissione di gara nominata con determinazione n. 882 del 25/07/2025, così composta:

ing. Roberto Rotondo, in qualità di Presidente;

Arch. Vanessa Giannotta, in qualità di componente;

Ing. Saverio Annese, in qualità di componente;

Richiamato che:

1. in data 06/08/2025 dalle ore 12:05 alle ore 13:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa M.E.G.A.RES. srl.;
2. in data 07/08/2025 dalle ore 11:35 alle ore 13:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa Geo.Ga. Costruzioni Srl, IMPRESA RESTA S.R.L.;
3. in data 26/08/2025 dalle ore 09:30 alle ore 13:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa IMPRESA RESTA S.R.L., ICOSER Servizi di ingegneria integrata S.R.L., Costruzioni Cinquegrana Srl;
4. in data 28/08/2025 dalle ore 09:30 alle ore 13:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa Costruzioni Cinquegrana Srl, DBR GESTIONI SRL, NEOS RESTAURI SRL;
5. in data 01/09/2025 dalle ore 14:30 alle ore 17:15 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa NEOS RESTAURI SRL, CONSORZIO CIRO MENOTTI, GARIBALDI FRAGASSO SRL;
6. in data 01/09/2025 dalle ore 12:30 alle ore 13:45 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa GARIBALDI FRAGASSO SRL, B21 FACILITY COOPERATIVA MANAGEMENT SOCIETA.;
7. in data 03/09/2025 dalle ore 12:00 alle ore 16:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa B21 FACILITY COOPERATIVA MANAGEMENT SOCIETA', DAFNE – SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO - LACOGEIT S.R.L.;
8. in data 04/09/2025 dalle ore 11:00 alle ore 13:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata,

ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa LACOGEIT S.R.L., CADEL SCARL.

La Commissione, premesso quanto sopra e che in data odierna dalle 09:15 alle ore 11:15 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha valutato l'offerta tecnico-qualitativa dell'impresa CADEL SCARL e DROMOS APPALTI SPA, procede quindi, al riepilogo dei coefficienti attribuiti da ciascun commissario, in piena discrezionalità, ad ognuno degli elementi di valutazione indicati nei documenti regolamentari di gara, come da prospetto riassuntivo che viene allegato al presente verbale per farne parte integrante e sostanziale, ed attribuisce i punteggi relativi a ciascun elemento di valutazione per un punteggio complessivo delle offerte tecnico-qualitative che viene di seguito riportato:

n.	Concorrente	Punteggio
1	M.E.G.A.RES. srl Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • Sostenia srl - P.IVA/Cod Fisc.:05492610877 (Mandante)	26,62
2	Geo.Ga. Costruzioni Srl Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • MASSARO S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02512950730 (Mandante)	81,47
3	IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:01112160724 (Mandante)	64,99
4	ICOSER Servizi di ingegneria integrata S.R.L.	18,04
5	Costruzioni Cinquegrana Srl	52,96
6	DBR GESTIONI SRL	59,70
7	NEOS RESTAURI SRL	69,19
8	CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. b) • LA CASCINA COSTRUZIONI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:08045240721 (Mandante)	58,33
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • MACOB SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03173340732 (Mandante)	66,12
10	B21 FACILITY COOPERATIVA MANAGEMENT SOCIETA' Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • CONSORZIO STABILE CMF - P.IVA/Cod Fisc.:03752581201 (Mandante)	63,52
11	DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO	20,81

12	LACOGUIT S.R.L.	69,10
13	CADEL SCARL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) • ACA SRL - P.IVA/Cod (Mandante)	57,55
14	DROMOS APPALTI SPA	64,57

La Commissione, in applicazione di quanto previsto dall'art.18.2 del disciplinare di gara, verificato che l'offerta tecnico-qualitativa prodotta dai concorrenti RTI M.E.G.A.RES. srl, ICOSER Servizi di ingegneria integrata S.R.L. e DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO non ha superato la "soglia di sbarramento" pari a 50 punti, non ammette i predetti concorrenti alla valutazione della componente offerta economica.

La Commissione, quindi, verificato che in relazione all'esaminato criterio di valutazione tecnico-qualitativa nessuna impresa ha ottenuto un punteggio pari al peso massimo complessivo attribuibile, procede alla c.d. "2^ riparametrizzazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio totale più alto il massimo punteggio previsto e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente:

n.	Concorrente	Punteggio	Punteggio riparametrato
1	Geo.Ga. Costruzioni Srl R.T.I. costituendo • MASSARO S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02512950730 (Mandante)	81,47	85,00
2	IMPRESA RESTA S.R.L. R.T.I. costituendo • DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:01112160724 (Mandante)	64,99	67,80
3	Costruzioni Cinquegrana Srl	52,96	55,26
4	DBR GESTIONI SRL	59,70	62,29
5	NEOS RESTAURI SRL	69,19	72,19
6	CONSORZIO CIRO MENOTTI Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. b) • LA CASCINA COSTRUZIONI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:08045240721 (Mandante)	58,33	60,86
7	GARIBALDI FRAGASSO SRL R.T.I. costituendo • MACOB SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03173340732 (Mandante)	66,12	68,99
8	B21 FACILITY COOPERATIVA MANAGEMENT SOCIETA' R.T.I. costituendo • CONSORZIO STABILE CMF - P.IVA/Cod Fisc.:03752581201 (Mandante)	63,52	66,28

9	LACOGUIT S.R.L.	69,10	72,10
10	CADEL SCARL R.T.I. costituendo • ACA SRL - P.IVA/Cod (Mandante)	57,55	60,05
11	DROMOS APPALTI SPA	64,57	67,37

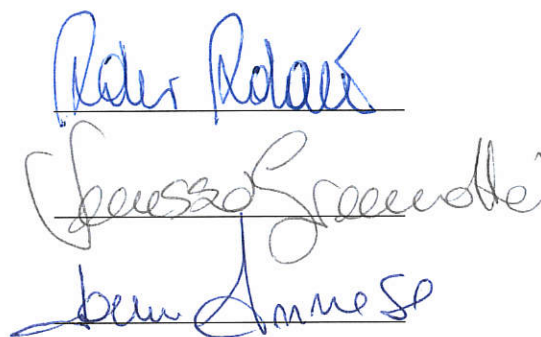
Alle ore 11:15 la Commissione, termina le operazioni di gara previste per la data odierna, trasmette i verbali al RUP, unitamente alla tabella riportante i punteggi assegnati dai singoli componenti della commissione ed aggiorna le operazioni di gara al **10/09/2025, alle ore 10:00**, per l'esame delle offerte economiche.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Ing. Roberto Rotondo

Arch. Vanessa Giannotta

Ing. Saverio Annesi



RIPILOGO PUNTEGGI - TECNICA													
		Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Criterio 5	Criterio 6	Criterio 7	Criterio 8	Criterio 9	Criterio 10	Totale	Riparametrazione
1	M.E.G.A.RES. Srl	A= 3,40	6,67	5,00	1,67	2,92	1,70	1,13	2,35	1,02	0,77	26,62	27,77
2	Geo.Ga. Costruzioni Srl	B= 9,81	15,00	10,00	4,81	4,83	5,00	4,91	8,63	13,47	5,00	81,47	85,00
3	IMPRESA RESTA S.R.L	C= 6,04	8,61	7,50	4,44	5,00	3,94	3,96	8,24	13,22	4,04	64,99	67,80
4	ICOSER	D= 2,83	3,33	2,50	0,56	1,00	1,28	0,57	2,35	3,05	0,58	18,04	18,82
5	Costruzioni Cinquegrana Srl	E= 4,72	5,56	7,50	5,00	3,08	4,47	3,49	8,82	6,86	3,46	52,96	55,26
6	DBR GESTIONI SRL	F= 5,85	9,17	9,38	4,44	5,00	4,79	2,83	8,43	6,36	3,46	59,70	62,29
7	NEOS RESTAURI SRL	G= 6,98	10,00	9,38	5,00	3,00	3,83	3,11	9,80	13,47	4,62	69,19	72,19
8	CONSORZIO CIRO MENOTTI	H= 5,66	6,11	8,75	4,44	3,08	4,79	2,92	9,41	9,41	3,75	58,33	60,86
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL	I= 10,00	7,50	8,75	3,89	3,58	3,94	3,49	8,82	11,44	4,71	66,12	68,99
10	B21 FACILITY	L= 9,43	10,83	7,50	3,89	3,00	3,30	3,96	3,53	15,00	3,08	63,52	66,28
11	DAFNE	M= 3,40	5,00	3,96	1,11	0,00	0,00	1,13	3,53	1,53	1,15	20,81	21,71
12	LACOGEIT S.R.L.	N= 6,60	11,39	8,96	5,00	3,50	4,36	3,49	10,00	11,95	3,85	69,10	72,10
13	CADEL SCARL	O= 6,04	5,56	7,71	3,89	3,50	2,77	3,40	8,82	13,47	2,40	57,55	60,05
14	DROMOS	P= 10,00	4,72	7,71	3,89	3,08	4,79	5,00	9,02	13,47	2,88	64,57	67,37

