



ARCA JONICA - AGENZIA REGIONALE PER LA CASA E L'ABITARE

Sede: Via Pitagora, 144 - 74123 - TARANTO (TA)
- pec: arcajonica@pec.it
Tel. 099.45.39.411 - Fax 099.45.35.992

VERBALE DI GARA N. 13

Procedura Aperta ai sensi dell'art. 71 del D.lgs. 31 marzo 2023, n. 36

Valutazione Offerta Economica

SEDUTA PUBBLICA

Oggetto	PROCEDURA APERTA DI 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
CUP	J52H20000030006
Importo a base d'asta	€ 3.396.750,90
Scelta del contraente	Procedura Aperta
Modalità	TELEMATICA

L'anno 2025 il giorno 10 del mese di settembre, la commissione giudicatrice, nominata con Determina n. 882 del 25.07.2025 ai sensi dell'art. n. 93 D.lgs. n. 36/2023, composta da:

- Ing. Roberto ROTONDO Presidente;
- Arch. Vanessa GIANNOTTA Componente;
- Ing. Saverio ANNESE Componente;

alle ore 10:05, si è riunita telematicamente presso la sede dell'Ente.

PREMESSO

- Che con i primi 2 verbali in data 23/07/2025 e 29/07/2025 qui interamente richiamati, in prima seduta pubblica, si è proceduto all'apertura della documentazione amministrativa (BUSTA A) e alla verifica della documentazione prodotta dai concorrenti ammessi con riserva;
- Che con successivo verbale n.3 del 29/07/2025, qui interamente richiamato, in seduta pubblica si è provveduto alla verifica dell'integrità della documentazione tecnica (BUSTA B);
- Che in data 06/08/2025 giusto verbale di gara n.4, qui interamente richiamato, in seduta riservata, la Commissione di gara ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, proseguendo le attività il 07, 26 e 28 agosto, il 01, 03, 04, e 05 settembre 2025;
- che al termine di dette operazioni, la Commissione di gara ha proceduto al calcolo del punteggio complessivo di ogni singolo candidato, con l'applicazione del metodo prescritto nel disciplinare di gara;

CIO' PREMESSO

Vista la comunicazione di gara prot. n.11318 del 08.09.2025, si è provveduto a rendere nota la convocazione della seduta pubblica, in data odierna, per l'apertura delle buste "C" - Offerta Economica – quantitativa.

Il Presidente della commissione di gara in oggetto, Ing. Roberto ROTONDO, alla presenza dei commissari:

- Arch. Vanessa GIANNOTTA
- Ing. Saverio ANNESE

dà atto che sono presenti, telematicamente, per il tramite della piattaforma Traspare, i rappresentanti delle seguenti ditte offerenti:

Concorrente
DBR GESTIONI SRL
DROMOS APPALTI SPA

Si procede a dare lettura ai presenti dei concorrenti esclusi dopo l'apertura delle Buste contenenti l'offerta tecnica, come di seguito riportato:

Concorrente	Motivazione
R.T.I. M.E.G.A.RES. S.r.l. - SOSTENIA SRL (Mandante)	Motivazione: "soglia di sbarramento" pari a 50 punti non superata

ICOSER Servizi di ingegneria integrata S.R.L.	Motivazione: "soglia di sbarramento" pari a 50 punti non superata
DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO	Motivazione: "soglia di sbarramento" pari a 50 punti non superata

Il Presidente della Commissione, preliminarmente dà lettura dei seguenti punteggi attribuiti alle offerte tecnico-qualitative prodotte da ciascuna impresa ammessa:

Concorrente	Punteggio
R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. - (Mandante)	85.00
R.T.I. IMPRESA RESTA S.R.L. - DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	67.80
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	55.26
DBR GESTIONI SRL	62.29
NEOS RESTAURI SRL	72.19
CONSORZIO CIRO MENOTTI - LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. - (Mandante)	60.86
R.T.I. GARIBALDI FRAGASSO SRL - MACOB SRL (Mandante)	68.99
R.T.I. B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ COOPERATIVA - CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	66.28
LACOGUIT S.R.L.	72.10
R.T.I. CADEL SCARL - ACA S.R.L. (Mandante)	60.05
DROMOS APPALTI SPA	67.37

Si verifica la presenza delle buste contenente l'offerta economica rilevando la seguente situazione:



Partecipante	Data e ora di arrivo	Protocollo
R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. – (Mandante)	21/07/2025 18:16	n.9796 del 21/07/2025
R.T.I. IMPRESA RESTA S.R.L. - DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	21/07/2025 19:07	n.9799 del 21/07/2025
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	22/07/2025 10:09	n.9816 del 22/07/2025
DBR GESTIONI SRL	22/07/2025 10:12	n.9817 del 22/07/2025
NEOS RESTAURI SRL	22/07/2025 10:37	n.9818 del 22/07/2025
CONSORZIO CIRO MENOTTI - LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. - (Mandante)	22/07/2025 10:43	n.9819 del 22/07/2025
R.T.I. GARIBALDI FRAGASSO SRL - MACOB SRL (Mandante)	22/07/2025 10:51	n.9820 del 22/07/2025
R.T.I. B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	22/07/2025 11:04	n.9824 del 22/07/2025
LACOGEIT S.R.L.	22/07/2025 11:27	n.9827 del 22/07/2025
R.T.I. CADEL SCARL - ACA S.R.L. (Mandante)	22/07/2025 11:31	n.9829 del 22/07/2025
DROMOS APPALTI SPA	22/07/2025 11:42	n.9830 del 22/07/2025

Si prosegue nelle operazioni di gara con l'apertura delle buste "C". In particolare si procede all'apertura delle offerte economiche dei concorrenti, dopo averne verificata l'integrità, con il risultato che segue:

Partecipante	Informazioni busta economica	Ribasso Economico Offerto (%)
R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. – (Mandante)	Nome file: C - OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.p7m Dimensione file: 1.11 MB Impronta MD5: e80eacf5a7829ae69fb1fe13733616c4	3.990

R.T.I. IMPRESA RESTA S.R.L. - DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m Dimensione file: 0.75 MB Impronta MD5: 2f97f8fc494e1b8f52cbd11e1146d650	17.770
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	Nome file: BUSTA ECONOMICA.zip.p7m Dimensione file: 0.91 MB Impronta MD5: 25fac7687e3d81f075a1db4fcccc7994	14.717
DBR GESTIONI SRL	Nome file: busta economica.rar.p7m Dimensione file: 2.07 MB Impronta MD5: 0b48a703ff8ede34b5aad5d6a95c7631	10.680
NEOS RESTAURI SRL	Nome file: BUSTA ECONOMICA.zip.p7m Dimensione file: 5.61 MB Impronta MD5: 117881a095ddd01a10987b7a9e48f50c	15.110
CONSORZIO CIRO MENOTTI - LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. - (Mandante)	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m Dimensione file: 3.14 MB Impronta MD5: 604d3c691b4207de91e8e64cbd7bcd96	14.500
R.T.I. GARIBALDI FRAGASSO SRL - MACOB SRL (Mandante)	Nome file: BUSTA ECONOMICA.zip.p7m.p7m Dimensione file: 1.79 MB Impronta MD5: 4c9e9f9db5def73da4a59e8608044347	11.550
R.T.I. B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	Nome file: BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.p7m Dimensione file: 2.86 MB Impronta MD5: ce9add2e79033a92f07f8c5d1680c5a8	16.000

LACOGUIT S.R.L.	Nome file: 3. Busta Economica.zip.p7m Dimensione file: 0.96 MB Impronta MD5: b09769dfd965f066ce5c8a7a5796b39d	10.975
R.T.I. CADEL SCARL - ACA S.R.L. (Mandante)	Nome file: Offerta economica.zip.p7m Dimensione file: 2.35 MB Impronta MD5: 9c05ccc1293d3912ddf748d45e46d2b6	15.711
DROMOS APPALTI SPA	Nome file: BUSTA C_OFFERTA ECONOMICA.rar.p7m Dimensione file: 0.94 MB Impronta MD5: 6c6974c46687371d9d2ad05fa6797edf	11.340

Si procede all'attribuzione dei punteggi delle ditte concorrenti i cui risultati si riportano nella tabella che segue:

Concorrente	Punteggio Offerta Economica
R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. – (Mandante)	3.37
R.T.I. IMPRESA RESTA S.R.L. - DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	15.00
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL	12.42
DBR GESTIONI SRL	9.02
NEOS RESTAURI SRL	12.75
CONSORZIO CIRO MENOTTI - LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. - (Mandante)	12.24
R.T.I. GARIBALDI FRAGASSO SRL - MACOB SRL (Mandante)	9.75
R.T.I. B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	13.51

LACOGEIT S.R.L.	9.26
R.T.I. CADEL SCARL - ACA S.R.L. (Mandante)	13.26
DROMOS APPALTI SPA	9.57

Si procede al riordino complessivo dei punteggi attribuiti, elencandoli in ordine decrescente nella tabella che segue:

Concorrente	Punteggio			Offerta potenzialmente anomala
	Offerta Tecnica	Offerta Economica	Totale	
R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. - (Mandante)	85.00	3.37	88.37	NO
NEOS RESTAURI SRL	72.19	12.75	84.94	SI
R.T.I. IMPRESA RESTA S.R.L. - DE GRECIS COS.E.MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	67.80	15.00	82.80	NO
LACOGEIT S.R.L.	72.10	9.26	81.36	NO
R.T.I. B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	66.28	13.51	79.79	NO
R.T.I. GARIBALDI FRAGASSO SRL - MACOB SRL (Mandante)	68.99	9.75	78.74	NO
DROMOS APPALTI SPA	67.37	9.57	76.94	NO
R.T.I. CADEL SCARL - ACA S.R.L. (Mandante)	60.05	13.26	73.31	NO

CONSORZIO CIRO MENOTTI - LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. - (Mandante)	60.86	12.24	73.1	NO
DBR GESTIONI SRL	62.29	9.02	71.31	NO
Costruzioni Cinquegrana Srl	55.26	12.42	67.68	NO

La Commissione di gara, rilevato che l'offerta prodotta dall' R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. (Mandante) prima classificata, non ricade nell'ambito di applicazione di cui all'art.110 del D.lgs. 36/2023, così come meglio specificato all'art.23 del disciplinare di gara, poiché i punti relativi al prezzo offerto non sono pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi, propone l'aggiudicazione dei lavori di cui al presente verbale all' R.T.I. GEO.GA. COSTRUZIONI SRL - MASSARO S.R.L. (Mandante) per un'offerta tecnico-qualitativa composta dalle migliori tecniche descritte nel progetto proposto in sede di gara, e di cui ai precedenti verbali, ed un'offerta economica composta da un ribasso del **3,990%** sull'importo posto a base di gara e quindi un importo complessivo di aggiudicazione pari a **€ 3.267.604,54** di cui **€ 160.000,00** per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Alle ore 11:20 la Commissione dichiara terminate le operazioni di gara.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Il Presidente

Ing. ROBERTO ROTONDO

Il Componente

Arch. VANESSA GIANNOTTA

Il Componente

Ing. SAVERIO ANNESE

RIEPILOGO PUNTEGGI - TECNICA												RIBASSO SUL PREZZO			PUNTEGGIO FINALE	
		Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Criterio 5	Criterio 6	Criterio 7	Criterio 8	Criterio 9	Criterio 10	Totale	Riparametrizzazione	% ribasso	Coefficiente	PUNTI
2	Geo Ga. Costruzioni Srl	9,61	15,00	10,00	4,81	4,83	5,00	4,91	8,63	13,47	5,00	81,47	85,00	3,990	0,225	3,37
3	IMPRESA RESTA S.R.L.	6,04	8,61	7,50	4,44	5,00	3,94	3,96	8,24	13,22	4,04	64,99	67,80	17,770	1,000	15,00
5	Costruzioni Cinquegrana Srl	4,72	5,56	7,50	5,00	3,08	4,47	3,49	8,82	6,86	3,46	52,96	55,26	14,717	0,828	12,42
6	DBR GESTIONI SRL	5,85	9,17	9,38	4,44	5,00	4,79	2,63	8,43	6,36	3,46	59,70	62,29	10,680	0,601	9,02
7	NEOS RESTAURI SRL	6,98	10,00	9,38	5,00	3,00	3,83	3,11	9,80	13,47	4,62	69,19	72,19	15,110	0,850	12,75
8	CONSORZIO CIRO MENOTTI	5,66	6,11	8,75	4,44	3,08	4,79	2,92	9,41	9,41	3,75	58,33	60,86	14,500	0,816	12,24
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL	10,00	7,50	8,75	3,89	3,59	3,94	3,49	8,82	11,44	4,71	66,12	68,99	11,550	0,650	9,75
10	B21 FACILITY	9,43	10,83	7,50	3,89	3,00	3,30	3,96	3,53	15,00	3,08	63,52	66,28	16,000	0,900	13,51
12	LACOGEIT S.R.L.	6,60	11,39	8,96	5,00	3,50	4,36	3,49	10,00	11,95	3,85	69,10	72,10	10,975	0,618	9,26
13	CADEL SCARL	6,04	5,56	7,71	3,89	3,50	2,77	3,40	8,82	13,47	2,40	57,55	60,05	15,711	0,884	13,26
14	DROMOS	10,00	4,72	7,71	3,89	3,08	4,79	5,00	9,02	13,47	2,88	64,57	67,37	11,340	0,638	9,57
																Punti Totali
																88,37
																82,80
																67,66
																71,31
																84,95
																73,10
																78,74
																79,78
																81,36
																73,31
																76,94

M

De

