



Agenzia Regionale per la Casa e l'Abitare

Taranto

Area Immobili

VERBALE DI GARA n. ~~13~~ 12
(10° 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 1, EDIFICIO 4 – CUP J52H20000000006 – CIG B733274C56”.

L'importo complessivo dell'appalto è pari ad € 4.474.469,23 di cui:

- € 4.194.628,31 soggetti a ribasso di cui € 1.399.475,56 per costo Manodopera posti a base di gara e soggetti a ribasso;
- € 279.840,92, quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Premesso:

- che con determinazione dirigenziale n. 454 del 18/04/2025 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 1 EDIFICIO 4” – CUP J52H20000000006 - CIG B733274C56
- 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 1 EDIFICIO 4” – CUP J52H20000000006 - CIG B733274C56
- che con il predetto bando di gara si è provveduto a fissare, per il giorno 17/07/2025, 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.15 offerte prodotte dalle seguenti imprese

n.	Concorrente	Ammesso/non ammesso
1	VALORI S.C.A R.L. - CONSORZIO STABILE - P.IVA:08066951008 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • SARAPPALTI S.p.a. - P.IVA/Cod Fisc.:01169251004 (Mandante) - NOVA COSTRUZIONI E RESTAURI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:03368660738 (Mandante)	Ammesso
2	CONSORZIO STABILE BUILD S.C. a r.l. - P.IVA:03661100242 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) CEA CONSTRUCTION S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02404500742 (Mandante)	Ammesso
3	CONSORZIO STABILE OSCAR s.c.a r.l. - P.IVA:01861060760 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) GESIM S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:03646750616 (Mandante)	Ammesso
4	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873 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
5	LACOGUIT S.R.L. - P.IVA:08126680720 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	DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO - P.IVA:03390000630 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) IMMOBILIARE S. ELIA. S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:00120400668 (Mandante)	Ammesso
7	PROMOCOST SRL - P.IVA:09848331006 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	DBR GESTIONI SRL - P.IVA:02779110739 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) DBR APPALTI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:02705480735 (Mandante)	Ammesso
9	DG SERVICE SRL - P.IVA:02329650788	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	
10	GARIBALDI FRAGASSO SRL - P.IVA:04152670727 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
11	DROMOS APPALTI SPA - P.IVA:13692351003 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
12	RICO COSTRUZIONI SRL - P.IVA:04175700618 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) P&C COSTRUZIONI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03527090611 (Mandante)	Ammesso
13	Costruzioni Cinquegrana Srl - P.IVA:03736611215 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
14	B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - P.IVA:00465880771 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
15	SOGEAP SRL - P.IVA:07052410722 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 dodici (16) del mese di settembre, alle ore **16.00** negli uffici di Arca Jonica in Via Pitagora 144 (TA), alla presenza dei componenti della commissione di gara nominata con determinazione n. 872 del 24/07/2025, così composta:

Arch. Vanessa Giannotta, in qualità di Presidente;

Arch. Antonio Dattis, in qualità di Componente;

Arch. Domenico Palmisano, in qualità di Componente;

Richiamato che:

1. in data 04/08/2025 dalle ore 15:00 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 delle imprese VALORI S.C.A R.L. - CONSORZIO STABILE;
2. in data 06/08/2025 dalle ore 14:00 alle ore 15:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa CONSORZIO STABILE BUILD S.C. a r.l.;

3. in data 16/08/2025 dalle ore 16:00 alle ore 18:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese CONSORZIO STABILE OSCAR s.c.a r.l.; M.E.G.A.RES. srl;
4. in data 03/09/2025 dalle ore 16:00 alle ore 18:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese LACOGEIT S.R.L.; DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO;
5. in data 04/09/2025 dalle ore 09:30 alle ore 10:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione dell'impresa PROMOCOST SRL
6. in data 08/09/2025 dalle ore 16:00 alle ore 18:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese DBR GESTIONI SRL, DG SERVICE SRL;
7. in data 09/09/2025 dalle ore 10:00 alle ore 11:00 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;
8. in data 10/09/2025 dalle ore 15:30 alle ore 18:15 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese DROMOS APPALTI SPA, RICO COSTRUZIONI SRL.
9. in data 12/09/2025 dalle ore 15:30 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 delle imprese COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL e B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ' COOPERATIVA.

La Commissione, premesso quanto sopra e che in data odierna dalle 16:00 alle ore 17:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha valutato l'offerta tecnico-qualitativa dell' impresa SOGEAP SRL, 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	B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETÀ' COOPERATIVA - P.IVA:00465880771 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)	63,99
2	CONSORZIO STABILE BUILD S.C. a r.l. - P.IVA:03661100242 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) CEA CONSTRUCTION S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02404500742 (Mandante)	63,39
3	CONSORZIO STABILE OSCAR s.c.a r.l. - P.IVA:01861060760 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) GESIM S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:03646750616 (Mandante)	62,64

4	COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL - P.IVA:03736611215 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	57,54
5	DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO - P.IVA:03390000630 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) IMMOBILIARE S. ELIA. S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:00120400668 (Mandante)	41,16
6	DBR GESTIONI SRL - P.IVA:02779110739 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) DBR APPALTI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:02705480735 (Mandante)	71,41
7	DG SERVICE SRL - P.IVA:02329650788 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	56,96
8	DROMOS APPALTI SPA - P.IVA:13692351003 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	57,96
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL - P.IVA:04152670727 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) MACOB SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03173340732 (Mandante)	61,90
10	LACOGUIT S.R.L. - P.IVA:08126680720 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	65,90
11	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) Sostenia srl - P.IVA/Cod Fisc.:05492610877 (Mandante)	65,99
12	PROMOCOST SRL - P.IVA:09848331006 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	42,19

13	RICO COSTRUZIONI SRL - P.IVA:04175700618 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) P&C COSTRUZIONI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03527090611 (Mandante)	62,96
14	SOGEAP SRL - P.IVA:07052410722 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	72,51
15	VALORI S.C.A R.L. - CONSORZIO STABILE - P.IVA:08066951008 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • SARAPPALTI S.p.a. - P.IVA/Cod Fisc.:01169251004 (Mandante) NOVA COSTRUZIONI E RESTAURI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:03368660738 (Mandante)	84,64

La Commissione, in applicazione di quanto previsto dall'art.18.2 del disciplinare di gara, verificato che l'offerta tecnico-qualitativa prodotta dai concorrenti DAFNE - SOCIETÀ COOPERATIVA DI PRODUZIONE E LAVORO, PROMOCOST SRL 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^ riparametrazione", assegnando al concorrente che ha ottenuto il punteggio totale più alto il massimo punteggio previsto dell'offerta tecnica e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente:

n.	Concorrente	Punteggio	Punteggio riparametrato
	B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA - P.IVA:00465880771 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) •	63,99	64,26
	CONSORZIO STABILE BUILD S.C. a r.l. - P.IVA:03661100242 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) CEA CONSTRUCTION S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:02404500742 (Mandante)	63,39	63,65
	CONSORZIO STABILE OSCAR s.c.a r.l. - P.IVA:01861060760	62,64	62,90

	Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) GESIM S.R.L. - P.IVA/Cod Fisc.:03646750616 (Mandante)		
	COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL - P.IVA:03736611215 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	57,54	57,78
	DBR GESTIONI SRL - P.IVA:02779110739 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) DBR APPALTI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:02705480735 (Mandante)	71,41	71,72
	DG SERVICE SRL - P.IVA:02329650788 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	56,96	57,20
	DROMOS APPALTI SPA - P.IVA:13692351003 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	57,96	58,21
	GARIBALDI FRAGASSO SRL - P.IVA:04152670727 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) MACOB SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03173340732 (Mandante)	61,90	62,16
	LACOGUIT S.R.L. - P.IVA:08126680720 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	65,90	66,17
	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873 Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) Sostenia srl - P.IVA/Cod Fisc.:05492610877 (Mandante)	65,99	66,27
	RICO COSTRUZIONI SRL - P.IVA:04175700618	62,96	63,22

	Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. e) P&C COSTRUZIONI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:03527090611 (Mandante)		
	SOGEAP SRL - P.IVA:07052410722 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	72,51	72,82
	VALORI S.C.A R.L. - CONSORZIO STABILE - P.IVA:08066951008 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • SARAPPALTI S.p.a. - P.IVA/Cod Fisc.:01169251004 (Mandante) NOVA COSTRUZIONI E RESTAURI S.r.l. - P.IVA/Cod Fisc.:03368660738 (Mandante)	84,64	85,00

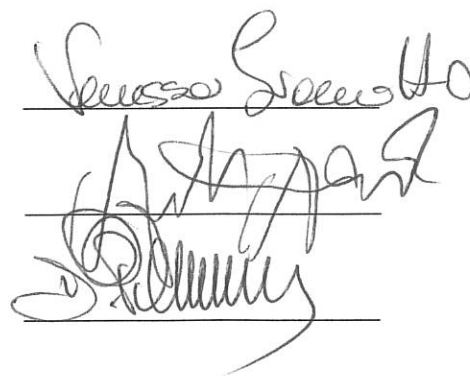
Alle ore 17:30 la Commissione, termina le operazioni di gara previste per la data odierna, trasmette i verbali al RUP, unitamente alla tabella riportante i punteggi assegnati dai singoli componenti della commissione ed aggiorna le operazioni di gara al **18/09/2025, alle ore 16:30**, per l'esame delle offerte economiche.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Arch. Vanessa Giannotta

Arch. Antonio Dattis

Arch. Domenico Palmisano



RIEPILOGO PUNTEGGI - TECNICA											
		Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Criterio 5	Criterio 6	Criterio 7	Criterio 8	Totale	Riparametrazione
1	B21	6,667	11,512	8,000	8,333	8,571	8,000	9,286	3,625	63,99	64,26
2	CONSORZIO STABILE BULD SCARL	6,667	10,814	8,000	7,143	8,571	7,333	10,357	4,500	63,39	63,65
3	CONSORZIO STABILE OSCAR SCALR	6,889	8,721	8,000	8,333	8,810	8,222	9,286	4,375	62,64	62,90
4	COSTRUZIONI CINQUEGRANA	6,444	9,767	6,444	8,333	8,333	5,556	9,286	3,375	57,54	57,78
5	DAFNE SOC. COOP. DI PROD. E LAVORO	3,778	8,023	2,667	5,952	5,476	4,889	7,500	2,875	41,16	41,33
6	DBR GESTIONI SRL	8,000	11,512	8,444	8,095	9,524	8,000	13,214	4,625	71,41	71,72
7	DG SERVICE SRL	7,333	9,419	4,222	7,143	7,619	8,222	10,000	3,000	56,96	57,20
8	DROMOS APPALTI SPA	8,000	8,721	6,667	7,857	8,095	8,000	7,500	3,125	57,96	58,21
9	GARIBALDI FRAGASSO SRL	7,333	9,767	7,333	6,905	8,571	6,667	11,071	4,250	61,90	62,16
10	LACOGIT SRL	8,444	11,860	7,111	8,571	7,619	7,111	11,429	3,750	65,90	66,17
11	MEGARES SRL	8,000	10,814	8,222	7,857	8,095	7,556	11,071	4,375	65,99	66,27
12	PROMOCOST SRL	5,778	7,326	4,222	7,381	0,000	5,556	8,929	3,000	42,19	42,37
13	RICO COSTR. SRL	7,778	9,419	7,556	7,619	7,381	7,778	11,429	4,000	62,96	63,22
14	SOGEAP	10,000	8,372	5,333	8,810	10,000	10,000	15,000	5,000	72,51	72,82
15	VALORI SCARL CON. STAB.	10,000	15,000	10,000	10,000	10,000	10,000	14,643	5,000	84,64	85,00