



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 2, EDIFICIO 5 – CUP J52H20000010006 – CIG B7530EDDB5”.

L'importo complessivo dell'appalto è pari ad € 4.714.166,09 di cui:

- € 4.511.406,09 soggetti a ribasso di cui € 1.634.635,10 per costo Manodopera posti a base di gara e soggetti a ribasso;
- € 202.760,00, quali oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso.

Premesso:

- che con determinazione dirigenziale n. 677 del 11/06/2025 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 2, EDIFICIO 5” – CUP J52H20000010006 - CIG B7530EDDB5
- 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 2, EDIFICIO 5 – CUP J52H20000010006 - CIG B7530EDDB5
- Che con il predetto bando di gara si è provveduto a fissare, per il giorno 24/07/2025, 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 30/07/2025 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.16 offerte prodotte dalle seguenti imprese

n.	Concorrente	Ammesso/non ammesso
1	UNYON CONSORZIO STABILE SCARL - P.IVA:14341341007 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:07642640721 (Mandante)	Ammesso
2	IMPRESA RESTA S.R.L. - P.IVA:08220980729 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
3	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873 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
4	Edil Verde Srl - P.IVA:05740030720 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	CONSORZIO CIRO MENOTTI - P.IVA:00966060378 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
6	SOCOMA srl - P.IVA:02392570731 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	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
8	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	Ammesso
9	DBR GESTIONI SRL - P.IVA:02779110739	Ammesso

	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)	
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	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
12	NEOS RESTAURI SRL - P.IVA:07538190724 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	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
14	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
15	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
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	Ammesso

L'anno duemilaventicinque (2025) il giorno ventidue (22) del mese di settembre, alle ore **15.00**, negli uffici di Arca Jonica in Via Pitagora 144 (TA) alla presenza dei componenti della commissione di gara nominata con determinazione n. 878 del 25/07/2025, così composta:

Avv. Cosimo De Luca, in qualità di Presidente;

Arch/Ing. Mario Boschetti, in qualità di componente;

Arch. Vanessa Giannotta, in qualità di componente;

Richiamato che:

1. in data 11/08/2025 dalle ore 09:30 alle ore 12:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese UNYON CONSORZIO STABILE SCARL e IMPRESA RESTA S.R.L.;
2. in data 12/08/2025 dalle ore 09:30 alle ore 12:30 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 e EDIL VERDE SRL
3. in data 27/08/2025 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 delle imprese CONSORZIO CIRO MENOTTI, SOCOMA srl e CONSORZIO STABILE BUILD S.C. a r.l.;
4. in data 01/09/2025 dalle ore 09:30 alle ore 12:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese DG SERVICE SRL e DBR GESTIONI SRL;
5. in data 02/09/2025 dalle ore 10:00 alle ore 12:00 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 e COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL;
6. in data 03/09/2025 dalle ore 09:30 alle ore 11:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese NEOS RESTAURI SRL e SOGEAP SRL;
7. in data 08/09/2025 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 DROMOS APPALTI SPA;
8. in data 12/09/2025 dalle ore 11:00 alle ore 12:00 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha avviato l'esame delle offerte tecnico-qualitative prodotte dalle imprese ammesse, con la valutazione delle imprese B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA.

La Commissione, premesso quanto sopra e che in data odierna dalle 15:00 alle ore 16:30 la Commissione giudicatrice, in seduta riservata, ha valutato l'offerta tecnico-qualitativa dell'impresa LACOGEIT S.R.L., 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	UNYON CONSORZIO STABILE SCARL - P.IVA:14341341007 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:07642640721 (Mandante)	71,38
2	IMPRESA RESTA S.R.L. - P.IVA:08220980729 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)	74,97
3	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873	

	Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	67,43
4	Edil Verde Srl - P.IVA:05740030720 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	71,44
5	CONSORZIO CIRO MENOTTI - P.IVA:00966060378 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)	72,28
6	SOCOMA srl - P.IVA:02392570731 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	65,06
7	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)	72,92
8	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	65,28
9	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)	75,85
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)	71,41
11	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	66,49
12	NEOS RESTAURI SRL - P.IVA:07538190724	82,87

	Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	
13	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	76,18
14	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	74,67
15	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)	73,42
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	73,75

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 dell'offerta tecnica e alle altre offerte un punteggio proporzionale decrescente:

	Concorrente	Punteggio	Punteggio riparametrato
	UNYON CONSORZIO STABILE SCARL - P.IVA:14341341007 Tipo partecipazione: Consorzio stabile (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. d) • COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL - P.IVA/Cod Fisc.:07642640721 (Mandante)	71,38	73,21
	IMPRESA RESTA S.R.L. - P.IVA:08220980729 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)	74,97	76,90
	M.E.G.A.RES. srl - P.IVA:04665020873		

	Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	67,43	69,17
	Edil Verde Srl - P.IVA:05740030720 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	71,44	73,28
	CONSORZIO CIRO MENOTTI - P.IVA:00966060378 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)	72,28	74,14
	SOCOMA srl - P.IVA:02392570731 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	65,06	66,74
	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)	72,92	74,79
	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	65,28	66,96
	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)	75,85	77,81
	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)	71,41	73,24
	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	66,49	68,20

	NEOS RESTAURI SRL - P.IVA:07538190724 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	82,87	85,00
	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	76,18	78,14
	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	74,67	76,60
	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)	73,42	75,31
	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	73,75	75,64

Alle ore 16:30 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.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

Avv. Cosimo De Luca

Arch/Ing. Mario Boschetti

Arch. Vanessa Giannotta

RIEPILOGO PUNTEGGI - TECNICA												
		Criterio 1	Criterio 2	Criterio 3	Criterio 4	Criterio 5	Criterio 6	Criterio 7	Criterio 8	Criterio 9	Totale	Riparametrazione
1	UNYON CONSORZIO STABILE SCARL	9,459	8,919	4,861	4,730	5,132	8,947	9,459	9,868	10,000	71,38	73,21
2	IMPRESA RESTA SRL	8,649	13,784	4,444	4,595	2,632	8,421	8,919	13,816	9,714	74,97	76,90
3	MEGARES SRL	8,378	12,568	4,306	3,784	4,079	7,895	8,378	9,474	8,571	67,43	69,17
4	EDIL VERDE SRL	8,378	9,730	4,444	4,324	4,079	9,737	9,189	11,842	9,714	71,44	73,28
5	CONSORZIO CIRO MENOTTI	8,108	9,730	4,306	4,865	4,737	8,421	9,730	13,816	8,571	72,28	74,14
6	SOCOMA SRL	8,378	14,189	4,167	4,865	4,868	7,368	10,000	2,368	8,857	65,06	66,74
7	CONSORZIO STABILE BUILD	8,108	12,568	5,000	4,054	4,737	9,211	8,649	11,447	9,143	72,92	74,79
8	DG SERVICE SRL	8,378	10,946	2,778	3,919	4,079	8,421	9,459	9,868	7,429	65,28	66,96
9	DBR GESTIONI SRL	8,649	13,378	4,722	4,324	4,605	8,421	9,189	13,421	9,143	75,85	77,81
10	GARIBALDI FRAGASSO SRL	8,649	10,541	4,583	3,919	5,000	9,211	7,838	12,237	9,429	71,41	73,24
11	COSTRUZIONI CINQUEGRANA	8,378	12,162	4,028	4,730	2,368	8,947	6,757	10,263	8,857	66,49	68,20
12	NEOS RESTAURI SRL	10,000	15,000	4,861	4,730	4,474	9,737	9,459	14,605	10,000	82,87	85,00
13	SOGEAP SRL	9,459	8,919	3,472	5,000	4,868	10,000	9,459	15,000	10,000	76,18	78,14
14	DROMOS APPALTI SPA	9,730	9,324	4,306	4,189	5,000	8,947	10,000	14,605	8,571	74,67	76,60
15	B21 SOC. COOP.	8,378	13,378	4,583	4,595	4,737	9,474	9,730	10,263	8,286	73,42	75,31
16	LACOGUIT	9,189	9,324	4,722	5,000	4,868	8,421	8,649	15,000	8,571	73,75	75,64