



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

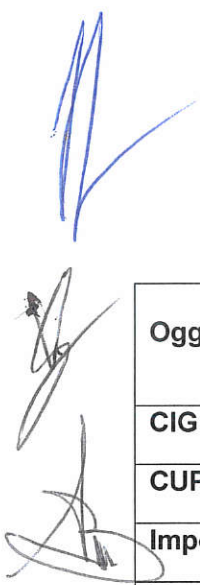
Sede: Via Pitagora, 144 - 74123 - TARANTO (TA)
- pec: info@arcajonica.it
Tel. 099.45.39.411 - Fax 099.45.35.992

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 2, EDIFICIO 5" – CUP J52H20000010006
CIG	B7530EDDB5
CUP	J52H20000010006
Importo a base d'asta	€ 4.714.166,09
Scelta del contraente	Procedura Aperta
Modalità	TELEMATICA

L'anno 2025 il giorno 02 del mese di ottobre, la commissione giudicatrice, nominata con Determina n. 878 del 25.07.2025 ai sensi dell'art. n. 93 D.lgs. n. 36/2023, composta da:

- Avvocato COSIMO ANTONIO DE LUCA Presidente;
- Arch. VANESSA GIANNOTTA Componente;
- Ing. MARIO BOSCHETTI Componente;

alle ore 12:30, si è riunita telematicamente presso la sede dell'Ente.

PREMESSO

- Che con i primi 2 verbali in data 24.07.2025 e 30/07/2025 qui interamente richiamati, in seduta pubblica, si è proceduto all'apertura della documentazione amministrativa (BUSTA A) per l'ammissibilità dei concorrenti ed alla verifica dell'integrità della documentazione tecnica (BUSTA B);
- Che con successivo verbale n. 3 in data 30/07/2025 alle ore 13:00, qui interamente richiamato, si è provveduto all'apertura della BUSTA B contenente la documentazione tecnica ed alla verifica della correttezza formale della documentazione in essa contenuta, senza alcuna valutazione in merito;
- Che con successivi verbali n.ri dal 4 al 12, qui interamente richiamato, in seduta riservata, la Commissione di gara ha esaminato le offerte tecniche relative alle partecipanti;
- che al termine di dette operazioni, la Commissione ha proceduto al calcolo del punteggio complessivo di ogni singolo candidato, con l'applicazione del metodo prescritto negli atti di gara;

CIO' PREMESSO

la Commissione, vista la nota prot. n. 12174 del 29.09.2025, con la quale è stato comunicato alle ditte partecipanti ed ammesse l'arco temporale per la presentazione della busta contenente la documentazione economica (dalle ore 12:15 del giorno 29.09.2025 alle ore 12:00 del giorno 02.10.2025) e la data in cui si sarebbe tenuta la seduta pubblica per l'apertura delle buste "C" - Offerta Economica - quantitativa, si riunisce in seduta pubblica per proseguire nelle operazioni di gara ed in particolare per:

- dare lettura dei punteggi attribuiti alle singole offerte tecniche;
- procedere all'apertura delle buste "C" (offerta economica – quantitativa), dando lettura dei ribassi di ciascuna di esse;
- determinare l'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Presidente della commissione di gara in oggetto, Avvocato COSIMO ANTONIO DE LUCA, alla presenza dei commissari:

- Arch. VANESSA GIANNOTTA
- Ing. MARIO BOSCHETTI

Si dà atto che secondo la modalità prevista dagli atti di gara, è presente la seguente rappresentante della ditta offerente:

Concorrente	Rappresentante
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DBR APPALTI SRL (Mandante)	Francesca Castaldo

Si procede a dare lettura ai presenti dei punteggi riparametrati, ai sensi dell'art.18.4 del disciplinare di gara, attribuiti alle singole offerte tecniche contenute nella busta "B", come di seguito riportati:

Concorrente	Punteggio riparametrato
UNYON CONSORZIO STABILE SCARL Tipo partecipazione: Consorzio stabile COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL (Mandante)	73.21

IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DE GRECIS COS.E MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	76.90
M.E.G.A.RES. SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	69.17
EDIL VERDE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	73.28
CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. (Mandante)	74.14
SOCOMA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	66.74
CONSORZIO STABILE BUILD S.C. A R.L. Tipo partecipazione: Consorzio stabile • CEA CONSTRUCTION S.R.L. (Mandante)	74.79
DG SERVICE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	66.96
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo • DBR APPALTI SRL (Mandante)	77.81
GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo MACOB SRL (Mandante)	73.24
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	68.20
NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	85.00
SOGEAP SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	78.14

DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	76.60
B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	75.31
LACOGUIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	75.64

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

Partecipante	Data e ora di arrivo	Protocollo
UNYON CONSORZIO STABILE SCARL Tipo partecipazione: Consorzio stabile COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL (Mandante)	29/09/2025 14:09	n.12182 del 29/09/2025
IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DE GRECIS COS.E MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	29/09/2025 14:05	n.12181 del 29/09/2025
M.E.G.A.RES. SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 19:04	n.12226 del 29/09/2025
EDIL VERDE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 17:57	n.12222 del 29/09/2025
CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. (Mandante)	29/09/2025 15:15	n.12192 del 29/09/2025
SOCOMA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 13:30	n.12178 del 29/09/2025

CONSORZIO STABILE BUILD S.C. A R.L. Tipo partecipazione: Consorzio stabile CEA CONSTRUCTION S.R.L. (Mandante)	30/09/2025 10:01	n.12240 del 30/09/2025
DG SERVICE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	01/10/2025 09:56	n.12282 del 01/10/2025
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DBR APPALTI SRL (Mandante)	29/09/2025 13:45	n.12179 del 29/09/2025
GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo MACOB SRL (Mandante)	29/09/2025 15:11	n.12188 del 29/09/2025
COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 16:25	n.12200 del 29/09/2025
NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 15:22	n.12193 del 29/09/2025
SOGEAP SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 16:43	n.12207 del 29/09/2025
DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 14:18	n.12183 del 29/09/2025
B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	29/09/2025 14:19	n.12184 del 29/09/2025
LACOGEIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	29/09/2025 16:46	n.12210 del 29/09/2025

La Commissione dà atto che in sede di esame delle offerte, è emerso che le buste economiche prodotte dalle imprese di seguito indicate sono affette da vizi di natura tecnico-informatica, accertati mediante supporto in tele-assistenza da parte dei tecnici della piattaforma digitale Traspare, in ragione dei quali ne viene disposta l'esclusione:

COSTRUZIONI CINQUEGRANA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	È risultato indicato un errato numero seriale di marca temporale che ne ha compromesso la verifica.
--	---

SOGEAP SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Ha caricato in piattaforma una busta economica in formato TSR, difformemente da quanto previsto all'Art.4 del Manuale Operativo allegato alla procedura di gara, che ha compromesso la verifica e la visualizzazione dell'offerta stessa.
---	---

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 (%)
UNYON CONSORZIO STABILE SCARL Tipo partecipazione: Consorzio stabile COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL (Mandante)	Nome file: BUSTA C.zip.p7m.tsd Dimensione file: 2.25 MB Impronta MD5: 35d2bcadfd2c0564e9dfb2d650d248c4	4.650
IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DE GRECIS COS.E MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	Nome file: BUSTA ECONOMICA.zip.p7m Dimensione file: 0.77 MB Impronta MD5: e3b46149fade9caf61a248b459a28b9e	18.770
M.E.G.A.RES. SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: Offerta economica.pdf.zip.p7m Dimensione file: 2.50 MB Impronta MD5: 67dbe7a808c703530c09bd5b360a1d52	19.830

EDIL VERDE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: BUSTA C - OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.tsd Dimensione file: 1.10 MB Impronta MD5: 769db24eb9c15cbc191b9d15b982c100	6.000
CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. (Mandante)	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.tsd Dimensione file: 2.17 MB Impronta MD5: 52ec67d22be3c337a9daa408775bfa18	14.500
SOCOMA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: Busta economica.rar.p7m.tsd Dimensione file: 0.81 MB Impronta MD5: 818606a06e3552ab90114c013ff9d7bf	4.000
CONSORZIO STABILE BUILD S.C. A R.L. Tipo partecipazione: Consorzio stabile CEA CONSTRUCTION S.R.L. (Mandante)	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.tsd Dimensione file: 2.10 MB Impronta MD5: 2987445301ddf5406cc375b07252ecda	8.241
DG SERVICE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: BUSTA C.zip.p7m.tsd Dimensione file: 0.61 MB Impronta MD5: f3408597c2cc92983d20cbdb8dbb7ce7	14.500
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DBR APPALTI SRL (Mandante)	Nome file: busta economica.rar.p7m.p7m.tsd Dimensione file: 2.40 MB Impronta MD5: 65f34e56eab5e922cfd8a9dc4d7514cc	14.640
GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo MACOB SRL (Mandante)	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.pdf.zip.p7m.tsd Dimensione file: 1.69 MB Impronta MD5: 077e81add818afd140740031e548f627	11.350

NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.tsd Dimensione file: 5.60 MB Impronta MD5: a8b6f6b407bb57f77b5068aadf522729	15.110
DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: BUSTA C_OFFERTA ECONOMICA.zip.p7m.tsd Dimensione file: 0.79 MB Impronta MD5: c27c7e3e5fb6b825972d2d3cba8e2ca9	8.920
B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	Nome file: Busta C - Busta economica(1).zip.p7m.p7m.tsd Dimensione file: 3.08 MB Impronta MD5: 51c2fd41145c1601f79208705a683a9a	16.000
LACOGEIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	Nome file: 3. Busta Economica.zip.p7m.tsd Dimensione file: 0.76 MB Impronta MD5: 2ccc86553bb41df7cd5fc16a2b5d476e	18.585

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

Concorrente	Punteggio Offerta Economica
UNYON CONSORZIO STABILE SCARL Tipo partecipazione: Consorzio stabile COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL (Mandante)	3.52
IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DE GRECIS COS.E MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	14.20
M.E.G.A.RES. SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	15.00
EDIL VERDE SRL	4.54

Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	
CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. (Mandante)	10.97
SOCOMA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	3.03
CONSORZIO STABILE BUILD S.C. A R.L. Tipo partecipazione: Consorzio stabile CEA CONSTRUCTION S.R.L. (Mandante)	6.23
DG SERVICE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	10.97
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo DBR APPALTI SRL (Mandante)	11.07
GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo MACOB SRL (Mandante)	5.59
NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	11.43
DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	6.75
B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	12.10
LACOGUIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	14.06

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	
NEOS RESTAURI SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	85.00	11.43	96.43	NO
IMPRESA RESTA S.R.L. Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo • DE GRECIS COS.E MA. VERDE S.R.L. (Mandante)	76.9	14.20	91.1	SI
LACOGEIT S.R.L. Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	75.64	14.06	89.70	SI
DBR GESTIONI SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo • DBR APPALTI SRL (Mandante)	77.81	11.07	88.88	NO
B21 FACILITY MANAGEMENT SOCIETA' COOPERATIVA Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo • CONSORZIO STABILE CMF (Mandante)	75.31	12.10	87.41	SI
CONSORZIO CIRO MENOTTI Tipo partecipazione: Consorzio fra società cooperative di produzione e lavoro • LA CASCINA COSTRUZIONI S.R.L. (Mandante)	74.14	10.97	85.11	NO
M.E.G.A.RES. SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	69.17	15.00	84.17	SI

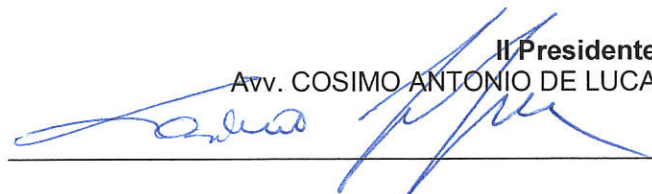
DROMOS APPALTI SPA Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	76.60	6.75	83.35	NO
CONSORZIO STABILE BUILD S.C. A R.L. Tipo partecipazione: Consorzio stabile • CEA CONSTRUCTION S.R.L. (Mandante)	74.79	6.23	81.02	NO
GARIBALDI FRAGASSO SRL Tipo partecipazione: R.T.I. costituendo • MACOB SRL (Mandante)	73.24	5.59	78.83	NO
DG SERVICE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	66.96	10.97	77.93	NO
EDIL VERDE SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	73.28	4.54	77.82	NO
UNYON CONSORZIO STABILE SCARL Tipo partecipazione: Consorzio stabile • COSTRUTTORI QUALIFICATI SRL (Mandante)	73.21	3.52	76.73	NO
SOCOMA SRL Tipo partecipazione: Singolo operatore economico	66.74	3.03	69.77	NO

La commissione di gara, rilevato che l'offerta prodotta dall'impresa NEOS RESTAURI SR, 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 non sono pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi, propone l'aggiudicazione dei lavori di cui al presente verbale all'impresa NEOS RESTAURI SRL 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 15,110% (quindici,unounozero)% sull'importo posto a base di gara e quindi un importo complessivo di aggiudicazione pari a € 4.032.492,63 di cui € 202.760,00 per gli oneri di sicurezza non soggetti a ribasso.

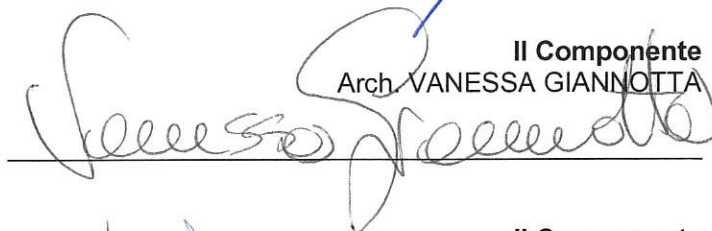
Alle ore 15:16 la Commissione dichiara terminate le operazioni di gara.

Del che il presente verbale letto, confermato e sottoscritto.

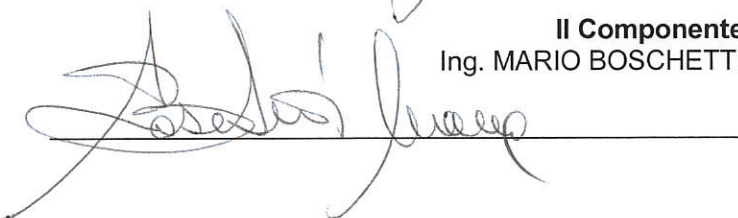
Il Presidente
Avv. COSIMO ANTONIO DE LUCA



Il Componente
Arch. VANESSA GIANNOTTA



Il Componente
Ing. MARIO BOSCHETTI



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	Totale	Riparametrizzazione	% ribasso	Coefficiente	PUNTI	Punti Totali				
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	4,650	0,234	3,52	76,73				
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	18,770	0,947	14,20	91,10				
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	19,830	1,000	15,00	84,17				
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	6,000	0,303	4,54	77,82				
5 CONSORZIO CIRIO MENOTTI	8,108	9,730	4,306	4,865	4,737	8,421	9,730	13,816	8,571	72,28	74,14	14,500	0,731	10,97	85,11				
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	4,000	0,202	3,03	69,76				
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	8,241	0,416	6,23	81,03				
8 IDG SERVICE SRL	8,378	10,946	2,778	3,919	4,079	8,421	9,459	9,868	7,429	65,28	66,96	14,500	0,731	10,97	77,93				
9 IDB GESTIONI SRL	8,649	13,378	4,722	4,324	4,605	8,421	9,189	13,421	9,143	75,85	77,81	14,640	0,738	11,07	88,88				
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	11,350	0,572	8,59	81,83				
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	15,110	0,762	11,43	96,43				
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	8,920	0,450	6,75	83,34				
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	16,000	0,807	12,10	87,42				
16 L'ACCOGIT	9,189	9,324	4,722	5,000	4,868	8,421	8,649	15,000	8,571	73,75	75,64	18,585	0,937	14,06	89,70				

