



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

VERBALE di GARA n. 15 del 14.12.2018

Procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro, di cui all'art. 54, D.Lgs. 50/2016, per lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, nonché su quelli i cui interventi sono gestiti dall'Agenzia del Demanio, ex art. 12, comma 5, D.L. 98/2011, convertito con Legge 111/2011, così come modificato dalla Legge n. 190/2014, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Lombardia, mediante bando trasmesso alla G.U.U.E. in data 07/02/2018, pubblicato sulla G.U.R.I. – V Serie speciale n. 19 del 14/02/2018, sul profilo committente www.agenziademanio.it, sul sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e, per estratto, su due quotidiani a diffusione nazionale e due a diffusione locale, ai sensi dell'art. 72 del D.Lgs. 50/2016 e del Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 2 dicembre 2016, adottato in attuazione dell'art. 73, comma 4, del D.Lgs. 50/2016.

L'anno duemiladiociotto, il giorno 14 (quattordici) del mese di dicembre, alle ore 09:30, presso l'Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Lombardia sita in Milano Corso Monforte 32, si è riunita la Commissione di Gara nominata con decreto prot. n. 2018/1342/atti del 26.09.2018 nelle persone di:

Alessio Casci – Vicedirettore della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio - Presidente;

Valentina Barile – Funzionario in servizio presso l'Ufficio del Vicedirettore della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio – Membro con funzioni di segretario verbalizzante;

Michele Allegretti – Funzionario in servizio presso l'Unità Servizi Tecnici della Direzione Regionale Lombardia dell'Agenzia del Demanio – Membro;

La Commissione, come sopra nominata, accertata la regolarità della propria costituzione e la presenza di tutti i suoi componenti, constata che è presente in sala il Sig. Cosimo La Torre in rappresentanza della Società Sabino Dicaldo, Impianti & Costruzioni generali, giusta delega allegata al presente verbale (all.1);

Il Presidente, dopo avere constatato che la sala ove si svolgerà la gara è aperta al pubblico affinché lo stesso vi abbia libero accesso, dichiara aperta l'odierna seduta di gara, come previsto da calendario pubblicato sul sito internet della Stazione Appaltante e premette quanto segue:

- Ai sensi dell'art. 97 comma 8 D.lgs. 50/2016, si procederà all'esclusione automatica delle offerte che presentino una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia individuata ai sensi del comma 2 del precitato articolo;



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

- L'esclusione automatica non troverà applicazione qualora le offerte ammesse siano inferiori a 10 (dieci) e, in tal caso, la Centrale di Committenza procederà a verificare, con le modalità specificate nel Disciplinare di Gara, la congruità delle offerte anormalmente basse ex art. 97, comma 2, del precitato decreto;
- In relazione al ribasso offerto non saranno presi in considerazione decimali superiori al secondo.
- In caso di discordanza tra il valore della percentuale di ribasso espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia.
- Non saranno ritenute valide, e saranno pertanto escluse, le offerte in aumento, sottoposte a condizione o alternative.
- In caso di offerte, tra più concorrenti, di pari ribasso, il posto in graduatoria verrà determinato mediante sorteggio (il concorrente sorteggiato verrà collocato per primo).

Il Presidente, nel rispetto di quanto previsto all'art 97 comma 2 del citato D.Lgs 50/2016, al fine di provvedere mediante sorteggio, all'individuazione del criterio da utilizzare per la determinazione della soglia di anomalia, invita il Sig. Cosimo la Torre, a prelevare uno dei 5 bigliettini predisposti e ripiegati, indicanti ciascuno uno dei metodi di calcolo (comma a), b), c) d) ed e)) previsti all'art 97 comma 2 del D.Lgs 50/2016. A seguito di sorteggio, il metodo individuato è il criterio di cui alla lettera c) che prevede la "*media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, incrementata del quindici per cento*";

La Commissione procede, quindi, all'apertura delle buste B "Offerte Economiche" presentate dai concorrenti ammessi a partire dal lotto 1 "Lavori No SOA" ed a dare lettura dei ribassi offerti che vengono riportati nella seguente tabella:

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
1	COGESAP	29,99 %
21	IVS Costruzioni	28,99 %
26	DEA	42,76 %
38	TSG	39,99 %
41	ATS Costr. Gen.	40,18 %
60	Piromalli	38,28 %
62	Crea.Mi	28,03 %



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
67	Impredima	24,95 %
79	Selva Mercurio	26,77 %
84	Squalo 7	31,99 %
91	Costruzioni Generali	26,77 %
94	Edilfratelli	30,60 %
101	Ruffato Mario	26,20 %

Per quanto attiene il concorrente Edilfratelli S.r.l., la Commissione rileva che lo stesso ha indicato il ribasso offerto in cifre per 30,60% indicando in lettere il ribasso del 28,00%. Nel rispetto di quanto previsto nel disciplinare di gara cfr: " *In caso di discordanza tra il valore della percentuale di ribasso espresso in cifre e quello espresso in lettere, si considererà valida l'offerta più conveniente per l'Agenzia*", la Commissione prende in considerazione il ribasso del 30,60%.

La commissione procede a calcolare la soglia di anomalia ai sensi dell'art. 97 comma 2, lettera c) del D.lgs. 50/2016, mediante foglio di calcolo Excel, che viene allegato al presente verbale (All.2). La soglia di anomalia determinata risulta pari a **36,76%**

La Commissione di gara, ai sensi di quanto disciplinato all'articolo VIII. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE del Disciplinare di incarico, dichiara l'**esclusione automatica** dei seguenti concorrenti le cui offerte presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia come determinata:

DEA S.R.L.	ribasso del 42,76%
ATS COSTRUZIONI GENERALI SRL	ribasso del 40,18%
TSG Costruzioni S.r.l.	ribasso del 39,99%
PIROMALLI ANTONINO SRL	ribasso del 38,28%

La Commissione, all'esito delle operazioni di calcolo e di esclusione automatica dei concorrenti sopra indicati, redige la seguente graduatoria provvisoria:

Proposta di Graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
	DEA S.r.l - busta 26	42,76%	●
	ATS Costr. Gen. - Busta 41	40,18%	●
	TSG - busta 38	39,99%	●
	Piromalli - busta 60	38,28%	●



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Proposta di Graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
1	Squalo 7 - busta 84	31,99%	
2	Edilfratelli - busta 94	30,60%	
3	COGESAP busta 1	29,99%	
4	IVS Costruzioni - Busta 21	28,99%	
5	Crea.Mi - busta 62	28,03%	
6	Selva Mercurio - busta 79	26,77%	
7	Costruzioni Generali - busta 91	26,77%	
8	Ruffato Mario - busta 101	26,20%	
9	Impredima - busta 67	24,95%	

Gli operatori economici Selva Mercurio e Costruzioni Generali hanno presentato il medesimo ribasso pari a 26,77%. Pertanto, si procede al sorteggio per la determinazione della posizione in graduatoria. Dal sorteggio viene estratto l'operatore Selva Mercurio che quindi precede di una posizione l'operatore Costruzioni Generali.

La Commissione procede, all'apertura delle buste B "Offerte Economiche" presentate dai concorrenti partecipanti ed ammessi per il lotto 2 "Lavori SOA dalla I° alla II° classifica" ed a dare lettura dei ribassi offerti che vengono riportati nella seguente tabella:

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
2	SOCOMA S.r.l.	29,53%
3	EDILCIDO S.r.l.	31,80%
5	DE LISIO COSTRUZIONI S.r.l.	28,82%
8	MARCHETTI & C. S.r.l.	28,66%
9	BRC S.p.A. Recupero Edilizio e Restauro Conservativo	28,89%
10	SO.CO.MI. S.p.A.	27,03%
11	CIDIVINI INGECO INGEGNERIA E COSTRUZIONI SRL	24,40%
12	PRO.R.EDIL SRL	33,33%
14	IGC IOZZINO COSTRUZIONI GENERALI SRL	28,75%
15	NIGRO IMPIANTI SRL	23,83%
16	A.T.I. CAPOGRUPPO IMPRESA CERBONE GIUSEPPE e Mandataria CERBONE MARCO	25,89%
17	TECNOEDILE SRL	26,23%
18	BEN IMMOBILIARE SRL UNIPERSONALE	29,65%
20	SAPORI SRL	28,58%
22	ESPOSITO COSTRUZIONI & C sas	32,15%
25	AICO CONSORZIO STABILE Scarl	25,95%
28	IMPENET Consorzio Stabile a r.l.	29,63%



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
29	ROAD HOUSE S.r.l.	28,88%
30	CONSCOOP Consorzio Fra Cooperative di Produzione e Lavoro Soc. Cooperativa	25,57%
32	TECNICA RESTAURI S.r.l.	33,43%
39	CEAR Consorzio Edili Artigiani Ravenna Soc. Coop. Cons.	26,80%
43	VALCERESIO COSTRUZIONI EDILI SRL	28,61%
44	T.E.A. COSTRUZIONI SRL	30,20%
45	IMPRESA BECO - BENETTI COSTRUZIONI	42,63%
46	NEW ELECTRA	36,51%
47	ALFA COSTRUZIONI EDILI SRL	25,75%
51	I.TE.CO. SRL	24,79%
55	LATERZA NICOLA S.r.l.	29,01%
58	EDILMAYOR S.r.l.	27,26%
61	SAICO SRL	29,57%
63	ROMANO COSTRUZIONI & C SRL	25,57%
72	COOPERATIVA ARCHITETTI COSTRUTTORI SOC.COOP.	27,74%
81	CONSORZIO INNOVA Soc. Coop	40,13%
85	CONSORZIO FENIX Scarl	28,62%
89	FENINI SRL	25,56%
92	PAOLO BELTRAMI COSTRUZIONI S.p.A.	27,73%
93	I.M.G. S.r.l.	26,91%
95	LGR Appalti S.r.l.	29,47%
98	SELI MANUTENZIONI GENERALI SRL	28,79%
105	COSTRUZIONI VITALE SRL	32,31%

La commissione procede a calcolare la soglia di anomalia ai sensi dell'art. 97 comma 2, lettera c) del D.lgs. 50/2016, mediante foglio di calcolo Excel, che viene allegato al presente verbale (All.2). La soglia di anomalia determinata risulta pari a **33,49%**.

La Commissione di gara, ai sensi di quanto disciplinato all'articolo VIII. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE del Disciplinare di incarico, dichiara l'**esclusione automatica** dei seguenti concorrenti le cui offerte presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia come determinata:

I.BE.CO.	ribasso del 42,63%;
Consorzio Innova	ribasso del 40,13%;
New Electra	ribasso del 36,51%



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

La Commissione, all'esito delle operazioni di calcolo e di esclusione automatica dei concorrenti sopra indicati, redige la seguente graduatoria provvisoria:

Proposta di Graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
	I.BE.CO - busta 45	42,63%	●
	Consorzio Innova - busta 81	40,13%	●
	New Electra - busta 46	36,51%	●
1	Tecnica Restauri - busta 32	33,43%	
2	PRO.R.EDIL - busta 12	33,33%	
3	Costruzioni Vitale - busta 105	32,31%	
4	Esposito Costruzioni - busta 22	32,15%	
5	EDILDICO - busta 3	31,80%	
6	T.E.A. Costruzioni - busta 44	30,20%	
7	BEN IMMOBILIARE - busta 18	29,65%	
8	ImpreNet - busta 28	29,63%	
9	SAICO - busta 61	29,57%	
10	SOCOMA - busta 2	29,53%	
11	LGR Appalti - busta 95	29,47%	
12	Laterza - busta 55	29,01%	
13	BRC - busta 9	28,89%	
14	Road House - busta 29	28,88%	
15	De Lisio Costruzioni - busta 5	28,82%	
16	SELI Man. Gen. - busta 98	28,79%	
17	ICG - Busta 14	28,75%	
18	Marchetti - busta 8	28,66%	
19	Consorzio Fenix - busta 85	28,62%	



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Proposta di Graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
20	Valceresio Costruzioni - busta 43	28,61%	
21	Sapori - Busta 20	28,58%	
22	Coop. Arch. Costrut. - busta 72	27,74%	
23	Beltrami Costruzioni - busta 92	27,73%	
24	Edilimayor - busta 58	27,26%	
25	SO.CO.MI. - Busta 10	27,03%	
26	I.M.G. - busta 93	26,91%	
27	Cons. Edili Artig. Rav. - busta 39	26,80%	
28	Tecnoedile - Busta 17	26,23%	
29	AICO Consorzio Stabile - busta 25	25,95%	
30	ATI - Cerbone - busta 16	25,89%	
31	Alfa Costruzioni Edili - busta 47	25,75%	
32	Conscoop - busta 30	25,57%	
33	Romano Costruzioni - busta 63	25,57%	
34	Fenini - busta 89	25,56%	
35	I.TE.CO - busta 51	24,79%	
36	CIVIDINI INGECO - busta 11	24,40%	
37	Nigro Impianti - busta 15	23,83%	

La Commissione procede, all'apertura delle buste B "Offerte Economiche" presentate dai concorrenti partecipanti ed ammessi per il lotto 3 "Lavori SOA dalla III° alla IV° classifica" ed a dare lettura dei ribassi offerti che vengono riportati nella seguente tabella:

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
4	MULTIMANUTENZIONE S.r.l.	29,19%
7	CO.GE.IM. S.r.l. Costruzioni Generali Impianti	28,92%



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
13	SABINO DI CATALDO	25,64%
23	COSTITUENDA ATI L.G.P. COSTRUZIONI SRL - LANZANO LUIGI SRL	25,25%
24	CONSORZIO NAZIONALE COOPERATIVE DI PRODUZIONE E LAVORO "CIRO MENOTTI" S.c.p.a.	30,77%
27	LIMES Impianti e Servizi Tecnici	27,25%
31	ATI tra CAEC Consorzio Artigiano Edile Comiso Società Cooperativa + mandante C.G. COSTRUZIONI S.r.l.	26,55%
33	EDILCO. Restauri e Costruzioni S.r.l.	30,71%
34	IMPRESA GIORGIO LANZETTA S.p.A.	26,96%
35	COSBE S..r.l.	24,97%
36	CONSORZIO STABILE R.F.M. s.c.r.l.	28,81%
37	SQM Consorzio Stabile s.c. a r.l.	26,69%
42	IMPRESA RAVELLI SRL	27,62%
49	IMPRENDI ITALIA SRL	41,25%
50	LEO COSTRUZIONI SPA	28,54%
52	A.T.I. SUD SERVICE SRL E VALERIO IMPIANTI snc	28,32%
53	OMNIA SERVITIA SRL	50,43%
56	ITEM Impianti Tecnologici Meridionali S.r.l.	26,77%
57	MEIT Multiservices S.r.l.	30,58%
59	CONSORZIO STABILE ALVEARE Network	30,00%
64	CONSORZIO STABILE RESEARCH	30,11%
65	LA TORRE COSTRUZIONI SRL	27,83%
66	CONSORZIO STABILE PEDRON	19,50%
68	EDILDOVI S.r.l.	24,90%
69	CME CONSORZIO IMPRENDITORI EDILI SOC.COOP	27,69%
70	SPINOSA Costruzioni Generali S.p.A.	28,68%
71	QUINTINO S.p.A.	28,46%
73	GENERAL IMPIANTI S.r.l.	29,90%
74	MICOR S.r.l.	37,32%
75	ICR IMPIANTI e COSTRUZIONI S.r.l.	28,57%
78	INSEL S.p.A.	28,74%
82	RECIR S.r.l.	36,10%
83	SOF S.p.A.	53,45%
86	A.T.I. TECHNE SPA + G.I.L.C. IMPIANTI SRL	29,83%
87	A.T.I. CO-GESI SRL E MIC.A SRL + ELETTROMECCANICA SNC	28,43%
88	CONSORZIO INTEGRA SOC. COOP	17,13%
96	R.V.M. Impianti S.r.l.	29,16%
97	ELETECNO SPA	54,85%



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Plico n.	Concorrente	Ribasso offerto
99	CPL CONCORDIA GROUP	32,00%
102	A.T.I. LFM SRL + ELETTRICO TECNICA di Carone snc	28,20%
103	IMPRESA DEVI IMPIANTI SRL	29,86%

La commissione procede a calcolare la soglia di anomalia ai sensi dell'art. 97 comma 2, lettera c) del D.lgs. 50/2016, mediante foglio di calcolo Excel, che viene allegato al presente verbale (All.2). La soglia di anomalia determinata risulta pari a **34,95%**

La Commissione di gara, ai sensi di quanto disciplinato all'articolo VIII. CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE del Disciplinare di incarico, dichiara l'**esclusione automatica** dei seguenti concorrenti le cui offerte presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia come determinata:

Eletecno S.p.A.	– ribasso del 54,85%;
SOF S.p.A.	– ribasso del 53,45%;
Omnia Servitia	– ribasso del 50,43%;
Imprendo Italia	– ribasso del 41,25%;
Micor S.r.l.	– ribasso del 37,32%;
Recir S.r.l.	– ribasso del 36,10%

Proposta di graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
	ELETECNO - busta 97	54,85%	●
	SOF - busta 83	53,45%	●
	OMNIA Servitia - busta 53	50,43%	●
	Imprendo Italia - busta 49	41,25%	●
	MICOR - busta 74	37,32%	●
	RECIR - busta 82	36,10%	●
1	CPL Concordia - busta 99	32,00%	
2	Cons. Ciro Menotti - busta 24	30,77%	
3	Edil. Co. - busta 33	30,71%	
4	MEIT Multiservices - busta 57	30,58%	
5	Research - busta 64	30,11%	
6	Alverare Network - busta 59	30,00%	
7	General Impianti - busta 73	29,90%	
8	DEVI Impianti - busta 103	29,86%	
9	RTI Techne - GLC - busta 86	29,83%	
10	Multimanutenzione - busta 4	29,19%	
11	RVM Impianti - busta 96	29,16%	



AGENZIA DEL DEMANIO

Direzione Regionale Lombardia

Proposta di graduatoria	Concorrente	Ribasso offerto	Offerta anomala
12	CO.GE.IM. - busta 7	28,92%	
13	Cons. Stab. R.F.M. - busta 36	28,81%	
14	INSEL - busta 78	28,74%	
15	Spinosa costr. Gen. - busta 70	28,68%	
16	ICR - busta 75	28,57%	
17	LEO Costruzioni - busta 50	28,54%	
18	Quintino Costr. Gen. - busta 71	28,46%	
19	CO.GE.SI - busta 87	28,43%	
20	ATI Sud Service - Valerio Impianti - busta 52	28,32%	
21	LFM - Elettro Tecnica - busta 102	28,20%	
22	La Torre Costr. - busta 65	27,83%	
23	CME - busta 69	27,69%	
24	Impr. Ravelli - busta 42	27,62%	
25	LIMES - busta 27	27,25%	
26	Impr. G. Lanzett - busta 34	26,96%	
27	ITEM - busta 56	26,77%	
28	Cons. Stab. SQM - busta 37	26,69%	
29	Cons. CAEC - busta 31	26,55%	
30	Di Cataldo - Busta 13	25,64%	
31	ATI LGP Costr. - Lanzano - busta 23	25,25%	
32	COSBE - busta 35	24,97%	
33	EdiIDOVI - busta 68	24,90%	
34	Pedron - busta 66	19,50%	
35	Cons. Integra - busta 88	17,13%	

Il Presidente, per quanto sopra esposto ed in riferimento a quanto previsto dal disciplinare in merito al numero di operatori che stipuleranno l'Accordo Quadro in oggetto, propone quali aggiudicatari provvisori per ciascun lotto, i seguenti operatori:

LOTTO 1 – INTERVENTI NO SOA		
1	Squalo 7 - busta 84	31,99%
2	Edilfratelli - busta 94	30,60%
3	COGESAP busta 1	29,99%
4	IVS Costruzioni - Busta 21	28,99%
5	Crea.Mi - busta 62	28,03%
6	Selva Mercurio - busta 79	26,77%
7	Costruzioni Generali - busta 91	26,77%
8	Ruffato Mario - busta 101	26,20%
9	Impredima - busta 67	24,95%



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Lombardia

LOTTO 2 – INTERVENTI SOA DALLA I° ALLA II° CLASSIFICA		
1	Tecnica Restauri - busta 32	33,43%
2	PRO.R.EDIL - busta 12	33,33%
3	Costruzioni Vitale - busta 105	32,31%
4	Esposito Costruzioni - busta 22	32,15%
5	EDILDICO - busta 3	31,80%
6	T.E.A. Costruzioni - busta 44	30,20%
7	BEN IMMOBILIARE - busta 18	29,65%
8	ImpreNet - busta 28	29,63%
9	SAICO - busta 61	29,57%
10	SOCOMA - busta 2	29,53%
11	LGR Appalti - busta 95	29,47%

LOTTO 3 – INTERVENTI SOA DALLA III° ALLA IV° CLASSIFICA		
1	CPL Concordia - busta 99	32,00%
2	Cons. Ciro Menotti - busta 24	30,77%
3	Edil. Co. - busta 33	30,71%
4	MEIT Multiservices - busta 57	30,58%

La commissione chiude la seduta di gara alle ore 12:30.

Letto, approvato e sottoscritto e trasmesso alla Centrale di Committenza per gli adempimenti di competenza.

Alessio Casci – *Presidente*

Valentina Barile – *membro verbalizzante*

Michele Allegretti – *membro*

