



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

**VERBALE N° 4
COMMISSIONE GIUDICATRICE**

Oggetto: Procedura aperta per l'affidamento di un Accordo Quadro, ai sensi dell'art. 54, D.lgs. n. 50/2016, di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all'art. 12, comma 2, lettere a) e b) e comma 5, del D.L. n. 98/2011, come convertito con Legge 111/2011, volti, ove possibile, anche al recupero degli spazi interni degli immobili di proprietà dello Stato al fine di ridurre le locazioni passive, nonché alla riqualificazione energetica degli immobili in uso alle Amministrazioni dello Stato, ivi inclusi quelli direttamente gestiti e finanziati dal Ministero della Cultura, dal Ministero della Difesa e dalla Corte dei Conti su immobili agli stessi in uso, nonché gli interventi manutentivi gestiti dall'Agenzia del Demanio, compresi nel territorio di competenza della Direzione Regionale Toscana e Umbria, commissionati mediante singoli contratti.

**VERBALE DI SEDUTA PUBBLICA DELLA COMMISSIONE DI GARA
Comunicazione dei punteggi dell'offerta tecnica, apertura e valutazione dell'offerta
economica dei lotti:
Lotto 1 Toscana; Lotto 2 Toscana; Lotto 1 Umbria; Lotto 2 Umbria**

PREMESSO CHE

- in data 07 settembre alle ore 9:15 e successivamente in data 08 settembre alle ore 10:04 presso gli uffici dell'Agenzia del Demanio siti in Firenze, Via Laura 64 e in Perugia Via Canali, 12, in modalità telematica tramite la piattaforma Consip e in collegamento videotelefonico tramite l'applicativo *Microsoft Teams* si è riunita la Commissione Giudicatrice, in seduta pubblica, al fine di procedere all'apertura delle Buste B contenenti l'offerta tecnica dei concorrenti, di esaminarne il contenuto e verificarne la rispondenza formale a quanto prescritto nei documenti di gara;
- la Commissione, con Verbale n. 1 del 07/09/2022 e con Verbale n. 2 del 08/09/2022, in considerazione delle verifiche effettuate in seduta pubblica, ha dichiarato ammissibile il contenuto della "Busta Tecnica" di ciascun operatore economico, comunicando che procederà, in una o più sedute riservate, all'esame e valutazione dei contenuti delle offerte tecniche e all'assegnazione dei relativi punteggi applicando i criteri e le formule indicati nel Bando e nel Disciplinare di gara;
- la Commissione, con Verbale n. 3 del 27/10/2022 in più sedute riservate, ha attribuito i punteggi relativi all'Offerta Tecnica dei concorrenti relativi ai lotti: Lotto 1 Toscana; Lotto 2 Toscana; Lotto 1 Umbria; Lotto 2 Umbria

Tutto quanto premesso

L'anno 2022 il giorno 31 del mese di ottobre alle ore 09:33 in seduta pubblica in modalità telematica tramite la piattaforma Consip e in collegamento videotelefonico tramite l'applicativo aziendale Teams, si è riunita, per l'espletamento delle operazioni di gara di cui all'oggetto, la Commissione giudicatrice allo scopo nominata dal Direttore della Direzione Regionale Toscana con nota prot. n. 2022/1739 del 30/08/2022, composta come segue:

- Ing. Silvia Vignati: Presidente;
- Geom. Marco Francini: Componente e segretario verbalizzante;
- Ing. Joey Sartoni: Componente.

La Commissione dà atto che, mediante comunicazione a Sistema, la Presidente in data 27/10/2022 ha comunicato ai concorrenti che la presente seduta pubblica si sarebbe tenuta il giorno 31/10/2022 alle 09:30

La Presidente, appurata la regolarità della costituzione della Commissione giudicatrice come sopra nominata, dà avvio alle operazioni di gara effettuando l'accesso alla piattaforma telematica tramite le proprie credenziali e ne dà comunicazione agli operatori tramite comunicazione a Sistema.

Si procede all'inserimento a Sistema dei punteggi attribuiti ai concorrenti dei lotti: **Lotto 1 Toscana; Lotto 2 Toscana; Lotto 1 Umbria; Lotto 2 Umbria**, con riguardo alla sola valutazione dell'offerta tecnica, come di seguito riportati:

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE |
|-------------|---|
| TERMOEXPERT | 10,00 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE |
|---|---|
| B.P. COSTRUZIONI srl | 31,37 |
| CSSR Consorzio - (MI.PA. Costruzioni Edili) | 53,08 |
| EDIL DOMUS srl | 34,06 |
| GESAL srl | 32,09 |
| I.TEC. srl | 54,37 |
| RTI LA FENICE srl | 51,47 |
| MANUTENZIONI srl | 63,98 |
| Natura e Architettura Ortolani srl | 66,40 |
| Nigro Impianti srl | 53,95 |
| PRO.R.EDIL srl | 28,43 |
| RTI ACA-RIFRA | 37,20 |
| S.I.C.E. srl | 39,59 |

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE |
|---------------------|---|
| EMPIRE BUILDING SRL | 41,19 |
| TEC SRL | 75,00 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE |
|---|---|
| RTI RO.MA Appalti sas Rodontini Marco Costruzioni srl | 71,00 |
| Dafne Soc. Coop arl | 4,98 |

Successivamente la Presidente, ultimate le operazioni di inserimento dei punteggi chiude formalmente le attività sulle Buste Tecniche, cliccando sul pulsante Mostra Punteggi. In tal modo la Commissione rende visibile ai concorrenti, attraverso il Sistema, il punteggio attribuito a ciascuna

offerta all'esito della valutazione delle proposte tecniche contenute della "Busta tecnica" effettuata nelle sedute riservate, come da tabelle riepilogative sopra riprodotte.

A seguito di tale operazione il sistema, in automatico, sblocca e rende accessibile la "Busta economica" (offerta economica) degli operatori sopra elencati.

In ottemperanza a quanto previsto dal § XXVI.1 del Disciplinare di gara, la Commissione giudicatrice procede, relativamente a ciascun singolo lotto, all'apertura delle buste economiche e, quindi, alla valutazione delle offerte economiche, secondo i criteri e le modalità descritte al § XXIV.5.

La Commissione avvia, per ciascuno dei Lotti in valutazione, l'esame della "Busta economica" prodotta dai concorrenti ammessi e al download della documentazione presente sul server aziendale in una cartella di rete, verificando la presenza dei documenti e la validità della firma digitale apposta. La Commissione dà atto che non potendo prendere visione dei documenti della "Busta amministrativa" contenenti i nominativi dei rappresentanti legali dei singoli operatori economici, non è possibile verificare la corrispondenza tra i firmatari delle offerte, tutte digitalmente sottoscritte, ed i nominativi dei rappresentanti legali. Tale verifica sarà effettuata successivamente all'apertura della "Busta amministrativa" da parte del Seggio di gara.

Si segnala che in ottemperanza all'art. 95 comma 10 del D.Lgs 50/2016 e smi, ancorché non richiesto dal Disciplinare di gara, i concorrenti "CSSR Consorzio" e "Nigro Impianti srl" hanno allegato alla propria offerta economica anche una dichiarazione circa i loro costi della manodopera e degli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro.

Successivamente la Presidente, verificata la completezza dei documenti inseriti e la corretta apposizione delle firme digitali, procede alla lettura del ribasso % offerto dagli operatori economici rispettivamente per ciascuno dei lotti in esame, che viene riportato come segue (in applicazione di quanto previsto dal Disciplinare di gara, in presenza di ribassi con più di due cifre decimali, saranno prese in considerazione solo le prime due cifre decimali):

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA ECONOMICA (%) |
|--------------------|------------------------------|
| TERMOEXPERT | 26,80 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA ECONOMICA (%) |
|--|------------------------------|
| B.P. COSTRUZIONI srl | 20,20 |
| CSSR Consorzio - (MI.PA. Costruzioni Edili) | 11,75 |
| EDIL DOMUS srl | 28,34 |
| GESAL srl | 20,20 |
| I.TEC. srl | 12,50 |
| RTI LA FENICE srl | 15,00 |
| MANUTENZIONI srl | 27,75 |
| Natura e Architettura Ortolani srl | 7,28 |
| Nigro Impianti srl | 19,00 |
| PRO.R.EDIL srl | 19,33 |
| RTI ACA-RIFRA | 33,86 |
| S.I.C.E. srl | 27,19 |

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA ECONOMICA (%) |
|---------------------|-----------------------|
| EMPIRE BUILDING SRL | 20,13 |
| TEC SRL | 5,45 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA ECONOMICA (%) |
|---|-----------------------|
| RTI RO.MA Appalti sas Rodontini Marco Costruzioni srl | 27,17 |
| Dafne Soc. Coop arl | 26,40 |

La Commissione procede quindi a valutare i ribassi offerti sulla base della seguente formula indicata al § XXIV.5 del Disciplinare di Gara, prendendo atto che per l'Offerta Economica il punteggio massimo attribuibile è di punti 25.

$$D_i \text{ (per } O_i \leq O_{\text{soglia}}) = X \cdot O_i / O_{\text{soglia}}$$

$$D_i \text{ (per } O_i > O_{\text{soglia}}) = X + (1,00 - X) \cdot [(O_i - O_{\text{soglia}}) / (O_{\text{max}} - O_{\text{soglia}})]$$

dove:

D_i = coefficiente attribuito al concorrente iesimo

O_i = valore dell'offerta (ribasso) del concorrente iesimo

O_{soglia} = media aritmetica dei valori delle offerte (ribasso sul prezzario) dei concorrenti

X = 0,90 (coefficiente scelto dalla Stazione Appaltante)

O_{max} = valore dell'offerta (ribasso) più conveniente.

Dall'applicazione della soprarichiamata formula la Commissione ottiene i risultati riportati nelle seguenti tabelle riepilogative, che procede a rendere visibili agli operatori economici nell'appropriata sezione della Piattaforma del Mercato Elettronico della Pubblica Amministrazione – MEPA:

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti |
|-------------|---|
| TERMOEXPERT | 22,50 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti |
|---|---|
| B.P. COSTRUZIONI srl | 22,50 |
| CSSR Consorzio - (MI.PA. Costruzioni Edili) | 13,09 |
| EDIL DOMUS srl | 23,99 |
| GESAL srl | 22,50 |
| I.TEC. srl | 13,92 |
| RTI LA FENICE srl | 16,71 |
| MANUTENZIONI srl | 23,88 |
| Natura e Architettura Ortolani srl | 8,11 |
| Nigro Impianti srl | 21,16 |
| PRO.R.EDIL srl | 21,53 |
| RTI ACA-RIFRA | 25,00 |
| S.I.C.E. srl | 23,78 |

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti |
|----------------------------|---|
| EMPIRE BUILDING SRL | 25,00 |
| TEC SRL | 9,59 |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti |
|--|---|
| RTI RO.MA Appalti sas Rodontini Marco Costruzioni srl | 25,00 |
| Dafne Soc. Coop arl | 22,18 |

Successivamente la Commissione, in conformità a quanto disposto nel Disciplinare di Gara, per ciascun lotto, procede a calcolare il punteggio totale ottenuto dai concorrenti, sommando i risultati ottenuti per l'offerta tecnica con quelli dell'offerta economica.

La Commissione di gara, inoltre, ai sensi dei presupposti di cui all'art. 97, comma 3, del Codice, segnala le offerte determinate anormalmente basse dal sistema informatico.

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti | PUNTEGGIO FINALE | Offerta anomala |
|--------------------|--|---|------------------|-----------------|
| TERMOEXPERT | 10,00 | 22,50 | 32,50 | NA |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE TOSCANA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti | PUNTEGGIO FINALE | Offerta anomala |
|--|--|---|------------------|-----------------|
| B.P. COSTRUZIONI srl | 31,37 | 22,50 | 53,87 | NO |
| CSSR Consorzio - (MI.PA. Costruzioni Edili) | 53,08 | 13,09 | 66,17 | NO |
| EDIL DOMUS srl | 34,06 | 23,99 | 58,05 | NO |
| GESAL srl | 32,09 | 22,50 | 54,59 | NO |
| I.TEC. srl | 54,37 | 13,92 | 68,29 | NO |
| RTI LA FENICE srl | 51,47 | 16,71 | 68,18 | NO |
| MANUTENZIONI srl | 63,98 | 23,88 | 87,86 | SI |
| Natura e Architettura Ortolani srl | 66,40 | 8,11 | 74,51 | NO |
| Nigro Impianti srl | 53,95 | 21,16 | 75,11 | NO |
| PRO.R.EDIL srl | 28,43 | 21,53 | 49,96 | NO |
| RTI ACA-RIFRA | 37,20 | 25,00 | 62,20 | NO |
| S.I.C.E. srl | 39,59 | 23,78 | 63,37 | NO |

LOTTO 1 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti | PUNTEGGIO FINALE | Offerta anomala |
|----------------------------|--|---|------------------|-----------------|
| EMPIRE BUILDING SRL | 41,19 | 25,00 | 66,19 | NA |
| TEC SRL | 75,00 | 9,59 | 84,59 | NA |

LOTTO 2 - AMBITO TERRITORIALE UMBRIA

| OPERATORI | OFFERTA TECNICA Criteri A) + B) + C) (non economici) TOTALE | Punteggio "Ribasso prezzo" max 25 punti | PUNTEGGIO FINALE | Offerta anomala |
|--|--|---|------------------|-----------------|
| RTI RO.MA Appalti sas Rodontini Marco Costruzioni srl | 71,00 | 25,00 | 96,00 | NA |
| Dafne Soc. Coop arl | 4,98 | 22,18 | 27,16 | NA |

NA: non applicabile

All'esito delle operazioni di cui sopra, la Commissione di gara redige la graduatoria provvisoria come di seguito rappresentato:

LOTTO 1 – Ambito Toscana

| N. | Denominazione Operatore | Punteggio finale |
|----|-------------------------|------------------|
| 1 | TERMOEXPERT | 32,50 |

LOTTO 2 – Ambito Toscana

| N. | Denominazione Operatore | Punteggio finale |
|----|---|------------------|
| 1 | MANUTENZIONI srl | 87,86 |
| 2 | Nigro Impianti srl | 75,11 |
| 3 | Natura e Architettura Ortolani srl | 74,51 |
| 4 | I.TEC. SRL | 68,29 |
| 5 | RTI LA FENICE srl | 68,18 |
| 6 | CSSR Consorzio - (Ml.PA. Costruzioni Edili) | 66,17 |
| 7 | S.I.C.E. srl | 63,37 |
| 8 | RTI ACA-RIFRA | 62,20 |
| 9 | EDIL DOMUS srl - | 58,05 |
| 10 | GESAL srl - | 54,59 |
| 11 | B.P. COSTRUZIONI srl | 53,87 |
| 12 | PRO.R.EDIL srl | 49,96 |

LOTTO 1 – Ambito Umbria

| N. | Denominazione Operatore | Punteggio finale |
|----|-------------------------|------------------|
| 1 | TEC SRL | 84,59 |
| 2 | EMPIRE BUILDING SRL | 66,19 |

LOTTO 2 – Ambito Umbria

| N. | Denominazione Operatore | Punteggio finale |
|----|---|------------------|
| 1 | RTI RO.MA Appalti sas Rodontini Marco Costruzioni srl | 96,00 |
| 2 | Dafne Soc. Coop arl | 27,16 |

Per quanto sopra con il presente verbale, che si trasmette alla S.A. per gli atti consequenziali, si propone l'aggiudicazione dei **Lotto 1 Toscana, Lotto 2 Toscana, Lotto 1 Umbria, Lotto 2 Umbria** della presente procedura di gara nel rispetto delle graduatorie determinate come sopra rappresentate.

Alle ore 12:03 del giorno 31/10/2022 la Presidente della Commissione dichiara chiusa la seduta.

Della chiusura delle operazioni di gara viene data comunicazione agli operatori attraverso l'area Comunicazioni con i fornitori.

Il presente verbale si compone di sette pagine.
Letto confermato e sottoscritto

La Presidente

Ing. Silvia Vignati

Il componente

Geom. Marco Francini

Il componente

Ing. Joey Sartoni