



## VERBALE DI GARA DEL 16/04/2025

**OGGETTO PROCEDURA NEGOZIATA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 1 LETT. D DEL D.LGS 36/2023 SVOLTA IN MODALITÀ TELEMATICA CON L'UTILIZZO DEL SISTEMA START PER NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI PIETRASANTA PER COMPLESSIVI 8 ALLOGGI DA DESTINARSI AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA BUGNETA PIETRASANTA CUP E41B20001860003 CIG B643832B26**

**FINANZIAMENTO: Piano Nazionale di edilizia abitativa DPCM 16.07.2009. Risorse aggiuntive ripartite con DM 19 dicembre 2011 - Deliberazione Giunta Regione Toscana n. 760 del 03.07.2023 e Fondi propri Comune di Pietrasanta-**

L'anno Duemilaventicinque questo giorno 16 del mese di Aprile alle ore 12.30 in una sala di ERP Lucca S.r.l., è presente il seggio di gara composto dal RUP dell'intervento Ing. Lorenza Cardone e due testimoni: Geom. Roberta Carli, funzionario Ufficio Gare di ERP Lucca, e Rag. Raffaella Romano Ufficio Gare ERP Lucca.

Ai sensi dell'art 10 del *REGOLAMENTO PER LA DISCIPLINA DEI CONTRATTI SOTTOSOGLIA COMUNITARIA E PER L'ISTITUZIONE E LA GESTIONE INFORMATICA DELL'ELENCO DEGLI OPERATORI ECONOMICI QUALIFICATI DA CONSULTARE NEGLI AFFIDAMENTI DI LAVORI, SERVIZI E FORNITURE* approvato con Delibera del Consiglio di Amministrazione di E.R.P. Lucca S.r.l. n. 12 del 25/02/2025 nelle procedure di aggiudicazione di contratti di appalto con il criterio del minor prezzo, la valutazione delle offerte è effettuata da un seggio di gara, anche monocratico, composto di norma dal RUP (come previsto all'Allegato del D.Lgs. 36/2023 l.2, art. 7) e due testimoni (di norma da personale dell'ufficio gare), ovvero da dipendenti della stazione appaltante, individuati in base a criteri di trasparenza e competenza, ai quali si applicano le cause di incompatibilità di cui alle lettere b) e c) del comma 5 art 93 del D.Lgs. 36/2023.

Considerato che, come indicato nella lettera d'invito/disciplinare di gara la procedura è svolta interamente in modalità telematica sulla piattaforma START (Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana) ai sensi dell'art. 25 del D.Lgs. 36/2023, nella quale la segretezza e l'immodificabilità delle offerte presentate è garantita dai requisiti di sicurezza del sistema informatico in uso e dalla completa tracciabilità di tutte le operazioni. l'apertura delle offerte avverrà in assenza di pubblico.

In esecuzione della Determina del Presidente del CdA di ERP Lucca S.r.l. ("ERP Lucca") n 36 del 27/03/2025 prot. n. 3851 è stato approvato il progetto esecutivo e autorizzato gli uffici a procedere all'indizione di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. D) D. LGS. 36/2023 per i lavori di nuova costruzione di un edificio di proprietà del Comune di Pietrasanta per complessivi 8 alloggi da destinarsi ad edilizia residenziale pubblica in Via Bugneta Pietrasanta

L'importo complessivo dei lavori obbligatori ammonta a Euro 1.263.653,17 di cui Euro 311.387,36 per incidenza della manodopera ed Euro 45.990,54 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.



L'importo dei Lavori OPZIONALI, cioè eseguibili in tutto o in parte, ai sensi dell'art 120 c.1 lett, a) del D.Lgs. 36/2023, nel caso in cui siano reperite ulteriori fonti da eventuale ribasso d'asta o da altro finanziamento rispetto a quelle attualmente a disposizione della Stazione Appaltante, ammonta ad Euro 52.030,36 di cui Euro 4.624,92 per incidenza della manodopera ed Euro 1.533,98 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

L'importo dei lavori relativo all'insieme dei Lavori Obbligatori e dei Lavori Opzionali ammonta a Euro 1.315.683,55 comprensivi degli oneri per la sicurezza di cui al D.lgs.81/2008 per Euro 47.524,5 e quindi inferiore alla soglia comunitaria, per cui è possibile procedere all'affidamento degli stessi mediante procedura negoziata, senza bando, ai sensi dell'art. 50, comma 1, lett. d, del D.Lgs. n. 36/2023, previa consultazione di almeno dieci operatori economici tramite elenco di operatori economici di ERP Lucca s.r.l. approvato con determina dell'Amministratore Unico di ERP LUCCA S.r.l. n. 2 del 11/01/2018 e integrato con Determina del Presidente di ERP Lucca S.r.l. n.75 del 28/04/2021, con Determina del Presidente di E.R.P. Lucca s.r.l. n. 39 del 03/05/2022 e con Delibera del CdA n. 35 09/11/2023. Il RUP da atto che sono state individuate le seguenti 10 imprese:

1. GIANNINI GIUSTO SRL C.F./P.IVA: 00271150468
2. IMPRESA EDILE GIACCHINI GIUSEPPE S.R.L. C.F./P.IVA: 00142420462
3. TADDEI MASSIMO S.R.L.C.F./P.IVA: 02554020467
4. SO.CO.ED. I. S.R.L. C.F./P.IVA: 01400920466
5. IMPRESA COSTRUZIONI GUIDI GINO S.P.A. C.F./P.IVA: 01071490468
6. IMPRESA COSTRUZIONI E RESTAURI DIDDI SRL C.F./P.IVA: 01901710473
7. CO.GE.PI. SRL C.F./P.IVA: 00179750468
8. FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U C.F./P.IVA: 01458130497
9. LI.RI. COSTRUZIONI SRL C.F./P.IVA: 05694791210
10. CENTRO PAVIMENTAZIONI SRL C.F./P.IVA: 02221960467

Per l'appalto in questione si riporta di seguito la tabella delle categorie di lavorazioni obbligatorie previste:



Categoria	Class.	Qualific. Obbligatoria (si/no)	Importo a base di gara compreso costo della manodopera €	Costo della manodopera €	Oneri della Sicurezza non soggetto a ribasso €	Importo complessivo €	Prev. Scorp.	Subap.
OG1	III	SI	929.529,33	257.829,58	35.107,88	964.637,21	P	49%
OS30	I	SI	135.036,17	33.186,94	5.100,25	140.136,42	S	100%
OS28	I	SI	116.051,86	11.553,94	4.383,22	120.435,08	S	100%
OS3	I	SI	35.107,88	8.817,56	1.399,18	38.444,45	S	100%
Tot			<b>1.217.662,63</b>	<b>311.387,36</b>	<b>45.990,54</b>	<b>1.263.653,17</b>		

Ai sensi dell'art. 120, comma 1, lett a) del Codice, durante l'esecuzione dell'appalto oggetto della presente procedura, potranno essere apportate modifiche contrattuali, che saranno eseguiti in caso di ribasso e/o reperimento della necessaria copertura finanziaria, aventi ad oggetto lavorazioni meglio descritte negli elaborati progettuali

Tali modifiche, da eseguirsi alle medesime condizioni del contratto originario, potranno comportare una variazione in aumento dell'importo contrattuale fino ai seguenti importi:

Categoria	Class.	Qualific. Obbligatoria (si/no)	Importo a base di gara lavori opzionali compreso costo della manodopera €	Costo della manodopera lavori opzionali €	Oneri della Sicurezza non soggetto a ribasso lavori opzionali €	Importo complessivo lavori opzionali €
OS30	I	si	26.340,00	338,76	800,16	27.140,16
OG1	I	si	17.980,51	4.114,65	546,21	18.526,72
OG3	I	si	6.175,87	171,51	187,61	6.363,48
Tot			<b>50.496,38</b>	<b>4.624,92</b>	<b>1.533,98</b>	<b>52.030,36</b>

Il RUP precisa che, ai fini della qualificazione degli operatori economici, dovranno essere rispettate le categorie e le soglie ottenute dalla somma dei Lavori Obbligatorie e dei Lavori Opzionali, come specificato nella tabella di seguito riportata, redatta ai sensi dell'allegato II.12 del Codice:



Categoria	Class.	Qualific. Obbligat oria (si/no)	Importo a base di gara lavori obbligatori + lavori opzionali compreso costo della manodopera €	Costo della manodopera lavori obbligatori + lavori opzionali €	Oneri della Sicurezza non soggetto a ribasso €	Importo complessivo lavori obbligatori + lavori opzionali €
OG1	III	SI	947.509,84	261.944,23	35.654,09	983.163,93
OS30	I	SI	161.376,17	33.525,70	5.900,41	167.276,58
OS28	I	SI	116.051,86	11.553,94	4.383,22	120.435,08
OS3	I	SI	37.045,27	8.817,56	1.399,18	38.444,45
OG3	I	SI	6.175,87	171,51	187,61	6.363,48
<b>Tot</b>			<b>1.268.159,01</b>	<b>316.012,28</b>	<b>47.524,52</b>	<b>1.315.683,53</b>

Il RUP precisa che ai sensi dell'art.108 comma 10 del Dlgs.36/2023 ERP Lucca s.r.l. si riserva la facoltà di non procedere all'aggiudicazione se nessuna offerta risulti conveniente o idonea in relazione all'oggetto del contratto

Il RUP constata che sono pervenute, mediante la piattaforma telematica START, nel termine stabilito (16/04/2025 ore 12,00), n. 5 offerte qui di seguito indicate, numerate progressivamente secondo l'ordine di arrivo delle offerte stessi dando atto che nel corso della procedura i concorrenti saranno individuati con tale numero di identificazione progressivo (ID):



ID	Denominazione	Sede legale	C.F. P.IVA	Data sottomissione
0001	LI.RI. COSTRUZIONI SRL	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Napoli <b>Città</b> Giugliano in Campania <b>Indirizzo</b> Via A. Palumbo 120	05694791210	14/04/2025 10:36:33
0002	CENTRO PAVIMENTAZIONI SRL	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Lucca <b>Città</b> Lucca <b>Indirizzo</b> VIA A. DE GASPERI 55	02221960467	15/04/2025 11:11:15
0003	RTI Costituendo tra Impresa Costruzioni e Restauri Diddi Srl (capogruppo)& Sima Srl (mandante) P.IVA e C.F. 01871370472	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> PT <b>Città</b> Pistoia <b>Indirizzo</b> Via delle Mura Urbane 1 Dettaglio Mandanti	01901710473	15/04/2025 15:54:58
0004	Taddei Massimo S.R.L.	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Lucca <b>Città</b> Camaiore <b>Indirizzo</b> Via Santa Caterina 13	02554020467	16/04/2025 08:54:46
0005	FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U	<b>Nazione</b> Italia <b>Provincia</b> Livorno <b>Città</b> Livorno <b>Indirizzo</b> VIA DELLE CORALLAIE 24	01458130497	16/04/2025 09:28:19

Il RUP procede alle operazioni di gara, nel puntuale rispetto delle disposizioni del Disciplinare.

IL RUP comincia ad aprire telematicamente il fascicolo contenente la documentazione amministrativa dei 5 concorrenti che hanno presentato domanda elencati nel sottostante “Quadro – Ammissione”:

vengono numerati progressivamente secondo l’ordine di arrivo delle offerte, con la lettera A viene indicato il concorrente ammesso, con la lettera E il concorrente escluso e con la lettera S il concorrente a cui viene attivato il soccorso istruttorio.

ID	Denominazione	A/E/S
0001	LI.RI. COSTRUZIONI SRL	A
0002	CENTRO PAVIMENTAZIONI SRL	A
0003	RTI Costituendo tra Impresa Costruzioni e Restauri Diddi Srl (capogruppo) & Sima Srl (mandante)	A
0004	Taddei Massimo S.R.L.	A
0005	FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U	A

Il RUP verificata la rispondenza della documentazione ai requisiti del disciplinare, ammette tutti i concorrenti.

Il RUP completata la fase di ammissione/esclusione dei concorrenti alle ore 14.01 procede all’apertura telematica dell’offerta economica.

Il RUP procede quindi all’apertura telematica delle offerte economiche con l’indicazione dei costi di manodopera e sicurezza aziendali presentate dai 5 concorrenti ammessi e viene data lettura del ribasso offerto di seguito elencati:

Fornitore	Offerta economica
(ID: 0001) li.ri. costruzioni srl	€ 1.065.782,992 Offerta anomala * TAGLIO DELLE ALI Offerta esclusa automaticamente Ribasso percentuale 16,250 %
(ID: 0003) RTI Costituendo tra Impresa Costruzioni e Restauri Diddi Srl & Sima Srl	€ 1.089.222,998 Offerta anomala * Offerta esclusa automaticamente Ribasso percentuale 14,325 %



Fornitore	Offerta economica
(ID: 0004) Taddei Massimo S.R.L.	€ 1.154.063,533 Ribasso percentuale 9,000 %
(ID: 0005) FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U	€ 1.186.027,177 Ribasso percentuale 6,375 %
(ID: 0002) CENTRO PAVIMENTAZIONI SRL	€ 1.222.861,471 <b>TAGLIO DELLE ALI</b> Ribasso percentuale 3,350 %

Considerato che i concorrenti ammessi sono 5, come indicato nel disciplinare di gara, tramite START sarà calcolata la soglia di anomalia tramite metodo di calcolo denominato "METODO A" dall'allegato II.2 del D.Lgs. 36/2023 con le con le risultanze di seguito sintetizzate:

011592/2025 NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PIETRASANTA PER COMPLESSIVI 8 ALLOGGI DA DESTINARSI AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA BUGNETA PIETRASANTA NUOVA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI PIETRASANTA PER COMPLESSIVI 8 ALLOGGI DA DESTINARSI AD EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN VIA BUGNETA PIETRASANTA (Generazione file calcolo anomalia: 16/04/2025 14:11:24)

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: somma dei ribassi 29.70000

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: media dei ribassi 9.90000

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: somma degli scarti 4.42500

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: media degli scarti 4.42500

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: rapporto tra lo scarto medio aritmetico e la media dei ribassi  
44.69696

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: **soglia definitiva 14.32500**

Il RUP procede quindi all'esclusione automatica delle offerte che presentano una percentuale di ribasso pari o superiore alla soglia di anomalia calcolata.

Dalla graduatoria definitiva risulta che l'offerta che più si avvicina per difetto alla soglia calcolata è quella



presentata dall'operatore economico contrassegnato con il numero **(ID 0004) Taddei Massimo S.R.L.** con sede in con sede legale in Via Santa Caterina, 13 CAMAIORE LU P.IVA e C.F: 02554020467 a fronte di un ribasso percentuale offerto pari al **9,00 %** con il seguente importo:

Importo offerto al netto dell'IVA: 1.108.072,993 Euro

di cui oneri di sicurezza afferenti all'impresa al netto dell'IVA: Euro 12.150,00

di cui costi di manodopera al netto dell'IVA: Euro 311.387,36

Costi di Sicurezza al netto dell'IVA di: Euro 45.990,540

Importo totale offerto al netto dell'IVA: Euro 1.154.063,533

Si dà atto che il RUP procederà alle verifiche di legge successive alle operazioni di gara

Il RUP inoltre procederà:

- a comunicare la proposta di aggiudicazione alla Ditta potenzialmente aggiudicataria;
- alla pubblicazione del presente verbale sul profilo del committente

Il RUP successivamente comunicherà:

- l'aggiudicazione alla Ditta vincitrice
- l'aggiudicazione definitiva a tutti i partecipanti

La seduta di gara chiude alle ore 14.15

Di quanto sopra si redige il presente verbale che, previa lettura, viene approvato e sottoscritto come appresso.

Firmato

RUP

Ing. Lorenza Cardone

Testimoni

Geom. Roberta Carli

Rag. Romano Raffaella