

VERBALE DI GARA DEL 16/06/2026

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 RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETÀ DEL COMUNE DI LUCCA IN VIA DELLE GARDENIE - COMUNE DI LUCCA

FINANZIAMENTO Programma FESR 2021-2027 Strategie territoriali in Aree Urbane

Sub-azione 2.1.1.2- Efficientamento energetico degli edifici pubblici nelle Strategie territoriali urbane CUP MASTER J64F23000660007

Azione 5.1.1 – Progetti integrati per lo sviluppo economico, sociale e ambientale nelle Aree urbane

CUP DERIVATO J64F23000670006

CIG BBDF4C2A13

L'anno Duemilaventisei questo giorno 16 del mese di giugno alle ore 12.15 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 I.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.

Premesso che

- ✓ Il 5 gennaio 2024 è stata sottoscritta dal Comune di Lucca ed ERP Lucca srl la Convenzione di Servizio per la gestione e realizzazione dell'intervento denominato "Quartieri_Social San Concordio - Ponte a Moriano" successivamente aggiornata con addendum sottoscritto il 28/11/2024 per la realizzazione degli interventi finanziati con il Programma PR FESR 2021-2027 fra i quali è stata inserita la "RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI



PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUCCA IN VIA DELLE GARDENIE - COMUNE DI LUCCA”;

- ✓ con determina del Presidente di ERP Lucca srl n. 58 del 21/06/2024 e successiva determina integrativa n.103 del 23/09/2025 l'Ing. Lorenza Cardone, Dirigente di ERP Lucca srl, è stata nominata Responsabile Unico del Progetto dell'intervento sopra indicato;
- ✓ con determinazione del RUP n. 162 del 170/72024 è stato affidato il servizio tecnico di redazione del progetto di fattibilità tecnico economica ed esecutiva, coordinamento alla sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione e direzione dei lavori all'Ing. Amedeo Romanini, codice fiscale: RMNMDA70D05G628I e Partita IVA: 021718010463;
- ✓ con delibera di giunta municipale n. 254 del 24/10/2024 è stato approvato dal Comune di Lucca il Progetto di Fattibilità Tecnico-Economica del progetto di “Riqualificazione complesso residenziale in via delle Gardenie a Pontetetto”.
- ✓ con DGR n. 948 del 15/07/2025 – Regione Toscana, è stato approvato lo schema di Accordo di Programma per la realizzazione, nell'ambito dell'azione 5.1.1 e delle sub-azioni 2.1.1.2 e 2.7.1.2 del PR FESR 2021-27, delle operazioni della Strategia territoriale in aree urbane “Quartieri Social San Concordio e Ponte a Moriano” del Comune di Lucca;
- ✓ con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana n. 166 del 21/08/2025 è stato approvato il relativo Accordo di Programma tra Regione Toscana e Comune di Lucca;
- ✓ il 17/04/2026 la RUP Ing. Lorenza Cardone ha validato il progetto esecutivo sulla scorta delle risultanze della verifica dello stesso;
- ✓ il 21/04/2025 ERP Lucca S.r.l. ha trasmesso al Comune di Lucca il progetto esecutivo previa approvazione da parte del Presidente di ERP Lucca, con determina n. 54 del 17 aprile 2026;
- ✓ il Comune di Lucca con Determina Dirigenziale n. 1120 del 30/04/2026, ha approvato il progetto esecutivo dell'intervento in oggetto per una spesa complessiva pari a Euro 1.688.147,06, così suddiviso:
 - € 454.501,13 relativamente all'AZIONE 5.1.1 - Riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Lucca in via delle Gardenie – manutenzione fabbricati e aree di pertinenza – CUP-DIPE CUP DERIVATO J64F23000670006 / CUP-ST 17767.31072024.066000084_2632;
 - € 1.233.645,93 relativamente all'AZIONE 2.1.1.2 - Riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Lucca in via delle Gardenie – opere di efficientamento energetico - CUP-DIPE CUP MASTER J64F23000660007 / CUP-ST

17767.31072024.064000027_2632;

In esecuzione della Determina del Presidente del CdA di ERP Lucca S.r.l. n. 65 del 15/05/2026 prot. n. 6405 è stato autorizzato l'ufficio a procedere all'indizione di una procedura negoziata ai sensi dell'art. 50 comma 1, lett. d) D. LGS. 36/2023 per la riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Lucca In Via Delle Gardenie a Pontetetto, Lucca.

Ai sensi dell'art 14 comma 4 del codice, il valore complessivo presunto dell'appalto è pari a **€ 1.364.067,30** oltre IVA di cui € 948.666,18 Sub Azione 2.1.1.2 d) Efficientamento energetico degli edifici pubblici e € 353.674,60 valore comprensivo di eventuali modifiche contrattuali in corso d'opera fino al quinto dell'importo contrattuale, ai sensi dell'Art. 120 comma 9) del Codice che prevede, qualora in corso di esecuzione si renda necessario un aumento o una diminuzione delle prestazioni fino a concorrenza del quinto dell'importo del contratto, l'obbligo dell'appaltatore di eseguire i lavori alle condizioni originariamente previste senza fare valere il diritto alla risoluzione del contratto.

L'importo complessivo dei lavori ammonta a Euro 1.302.340,78 di cui Euro 374.279,79 per incidenza della manodopera ed Euro 196.138,40 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso suddiviso nei seguenti finanziamenti:

- ✓ Euro 353.674,60 di cui Euro 55.507,78 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso relativamente all'AZIONE 5.1.1 - Riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Lucca in via delle Gardenie – manutenzione fabbricati e aree di pertinenza – CUP DERIVATO J64F23000670006;
- ✓ Euro 948.666,18 di cui Euro 140.630,62 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso relativamente alla Sub AZIONE 2.1.1.2 - Riqualificazione del complesso di edilizia residenziale pubblica di proprietà del Comune di Lucca in via delle Gardenie – opere di efficientamento energetico CUP MASTER J64F23000660007

Considerato che il valore complessivo presunto dell'appalto è pari a **€ 1.364.067,30** oltre IVA e quindi 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, nel pieno rispetto dei principi generali enunciati agli artt. da 1 a 12 e nel rispetto degli artt. 16, 17 comma 1) e 57, nonché del principio di rotazione enunciato all'art. 49 del medesimo decreto, previa consultazione di almeno cinque operatori economici tramite elenco di operatori economici di ERP Lucca s.r.l. pubblicato sul sito di ERP Lucca al seguente link: <https://erplucca.acquistitelematici.it>, tenendo conto delle qualifiche necessarie per svolgere il lavoro in oggetto, nel rispetto del principio di rotazione.

Il RUP da atto che sono state individuate le seguenti 10 imprese:

1. EDILTECNA S.r.l. Via di Bientina Santa Maria a Monte - Pisa

P.Iva - C.F. 01315260503

2.ARTE INTONACI S.r.l Via dei Lombardi n. 173 G - Lucca

P.Iva - C.F.02023090463

3.CASANOVA NEXT S.r.l. Via delle Cannelle 83 Massarosa –(LU)

P.Iva - C.F.02328500463 –

4. BM COSTRUZIONI S.r.l Via di Oratoio 63 Pisa

P.Iva - C.F.02316860507

5.IMPRESA EDILE GIACCHINI GIUSEPPE S.r.l. Via Nazionale 9 Loc. La Quercia Ponte all'Ania Barga–(LU)

P.Iva - C.F.00142420462 –

6.MOVECO ITALIA S.r.l Via Tazio Nuvolari Capannori (LU)

P.Iva - C.F.02356320461

7.I.G.C. S.r.l Impresa Generale di Costruzioni via Alberto Giacometti 3 Pistoia

P.Iva - C.F. 01912190475

8.EUROIMPIANTI MAZZONI S.r.l. Unipersonale Via del Guado 3 SESTO FIORENTINO Firenze

P.Iva - C.F. 05794790484

9.FRANGERINI IMPRESA S.r.l.U Via delle Corallae 24 57121 Livorno

P.IVA e C.F: 01458130497

10.GBA COSTRUZIONI S.r.l Via Del Ghironcello,3 55100 Lucca

P.IVA e C.F.: 01234220463

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

Cat.	Class.	Descrizione	Importo lavori esclusa sicurezza €	Oneri della Sicurezza non soggetti a ribasso €	Importo Totale €	% tot. lavori	Sub. %.
OG1	III	Edifici civili e industriali	620.809,80	110.074,47	730.884,27	56,12	49,99
OS6	II	Finiture di opere generali in materiali lignei, plastici, metallici e vetrosi – Infissi esterni	310.598,16	55.071,50	365,669,66	28,08	100



OS28	I	Impianti termici e di condizionamento	174.794,42	30.992,43	205.786,85	18,80	100
TOTALE INTERVENTO			1.106.202,38	196.138,40	1.302.340,78		

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.

In data 29/05/2026 è stata inviata lettera d'invito tramite la piattaforma del "Sistema Telematico Acquisti Regionale della Toscana (START)" procedura n. 021077/2026 alle imprese sopra indicate, la data di presentazione delle offerte è stata fissata per il giorno 16/06/2026 ore 12:00.

Il RUP constata che sono pervenute, mediante la piattaforma telematica START, nel termine stabilito (16/06/2026 ore 12,00), n. 8 offerte qui di seguito indicate:

ID	Ragione sociale	Sede legale	Data sottomissione
0001	IMPRESA EDILE GIACCHINI GIUSEPPE S.R.L. P.IVA 00142420462 C.F. 00142420462	Provincia Lucca Città Barga Indirizzo VIA NAZIONALE LOC. LA QUERCIA FRAZ. PONTE ALL'ANIA 9	15/06/2026 08:46:57
0002	GBA COSTRUZIONI SRL P.IVA 01234220463 C.F. 01234220463	Provincia Lucca Città Lucca Indirizzo VIA DEL GHIRONCELLO 3	15/06/2026 11:01:23
0003	I.G.C. SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI P.IVA 01912190475 C.F. 01912190475	Provincia Pistoia Città Pistoia Indirizzo VIA ALBERTO GIACOMETTI 3	15/06/2026 11:38:54
0004	EDILTECNA S.r.l. P.IVA 01315260503 C.F. 01315260503	Provincia Pisa Città Santa Maria a Monte Indirizzo VIA DI BIENTINA 265	15/06/2026 17:48:09





ID	Ragione sociale	Sede legale	Data sottomissione
0005	BM Costruzioni Srl P.IVA 02316860507 C.F. 02316860507	Provincia Pisa Città Pisa Indirizzo via di Oratoio 63	15/06/2026 19:19:53
0006	Casanova Next srl P.IVA 02328500463 C.F. 02328500463	Provincia Lucca Città Massarosa Indirizzo Via Delle Cannelle 83	16/06/2026 10:59:59
0007	MOVECO ITALIA SRL P.IVA 02356320461 C.F. 02356320461	Provincia Lucca Città Capannori Indirizzo VIA TAZIO NUVOLARI 27	16/06/2026 11:27:50
0008	FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U P.IVA 01458130497 C.F. 01458130497	Provincia Livorno Città Livorno Indirizzo VIA DELLE CORALLAIE 24	16/06/2026 11:35:40

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

IL RUP alle ore 12.16 comincia ad aprire telematicamente il fascicolo contenente la documentazione amministrativa dei concorrenti che hanno presentato offerta elencati nel sottostante "Quadro – Ammissione" (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	IMPRESA EDILE GIACCHINI GIUSEPPE S.R.L. P.IVA 00142420462 C.F. 00142420462	A
0002	GBA COSTRUZIONI SRL P.IVA 01234220463 C.F. 01234220463	A
0003	I.G.C. SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI P.IVA 01912190475 C.F. 01912190475	A
0004	EDILTECNA S.r.l. P.IVA 01315260503 C.F. 01315260503	A





0005	BM Costruzioni Srl P.IVA 02316860507 C.F. 02316860507	A
0006	Casanova Next srl P.IVA 02328500463 C.F. 02328500463	A
0007	MOVECO ITALIA SRL P.IVA 02356320461 C.F. 02356320461	A
0008	FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U P.IVA 01458130497 C.F. 01458130497	A

Il RUP dà atto che tutti gli operatori concorrenti, al fine di adempiere a quanto previsto dagli artt. 35 e 36 del d.lgs 36/2023 in materia di accesso agli atti, hanno dichiarato di non avere necessità di omettere parti della documentazione amministrativa di gara così come caricata sulla piattaforma START.

La Presidente del seggio (RUP), verificata la rispondenza e la regolarità della documentazione amministrativa presentata da tutti gli operatori economici rispetto ai requisiti previsti dal disciplinare, approva sulla piattaforma START le domande dei concorrenti. Essendo la documentazione completa, tutti gli operatori vengono ammessi direttamente alla fase di apertura delle offerte economiche, senza necessità di ricorrere all'istituto del soccorso istruttorio

Il RUP completata la fase di ammissione dei concorrenti alle ore 13.25 procede all'apertura telematica delle offerte economiche.

Il RUP procede quindi all'apertura telematica dell'offerta economica con l'indicazione dei costi di manodopera e sicurezza aziendali presentate dai concorrenti ammessi e viene data lettura del ribasso offerto di seguito elencati:

Fornitore	Offerta economica
(ID: 0003) I.G.C. SRL IMPRESA GENERALE DI COSTRUZIONI	€ 1.078.445,418 Offerta anomala * TAGLIO DELLE ALI Offerta esclusa automaticamente Ribasso percentuale 20,240 %
(ID: 0005) BM Costruzioni Srl	€ 1.132.162,605 Offerta anomala * Offerta esclusa automaticamente



Fornitore	Offerta economica
	Ribasso percentuale 15,384 %
(ID: 0007) MOVECO ITALIA SRL	€ 1.149.684,851 Ribasso percentuale 13,800 %
(ID: 0008) FRANGERINI IMPRESA S.R.L.U	€ 1.205.481,699 Ribasso percentuale 8,756 %
(ID: 0006) Casanova Next srl	€ 1.212.185,286 Ribasso percentuale 8,150 %
(ID: 0001) IMPRESA EDILE GIACCHINI GIUSEPPE S.R.L.	€ 1.213.844,589 Ribasso percentuale 8,000 %
(ID: 0002) GBA COSTRUZIONI SRL	€ 1.219.264,981 Ribasso percentuale 7,510 %
(ID: 0004) EDILTECNA S.r.l.	€ 1.262.672,362 TAGLIO DELLE ALI Ribasso percentuale 3,586

Considerato che i concorrenti ammessi sono 8, come indicato nel disciplinare di gara, la soglia di anomalia sarà calcolata tramite START con il "METODO A" di cui all'allegato II.2 del D.Lgs. 36/2023, con le risultanze di seguito sintetizzate:

021077/2026 RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUCCA IN VIA DELLE GARDENIE - COMUNE DI LUCCA - FINANZIAMENTO Programma FESR 2021-2027 Strategie territoriali in Aree Urbane RIQUALIFICAZIONE DEL COMPLESSO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA DI PROPRIETA' DEL COMUNE DI LUCCA IN VIA DELLE GARDENIE - COMUNE DI LUCCA Generazione file calcolo anomalia: 16/06/2026 14:05:19

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: somma dei ribassi 61.60000

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: media dei ribassi 10.26666

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: somma degli scarti 8.65066

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: media degli scarti 4.32533

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: rapporto tra lo scarto medio aritmetico e la media dei ribassi
42.12987

Calcolo anomalia: Metodo A, art. 54 comma 2: **soglia definitiva 14.59200**

Dalla graduatoria definitiva risulta che l'offerta che più si avvicina per difetto alla soglia calcolata (14.59200) è quella presentata dall'operatore economico contrassegnato con il numero (ID: 0007) ditta MOVECO ITALIA SRL P.IVA /C.F. 02356320461 con sede in Via Tazio Nuvolari 27 Capannori (LU) a fronte di un ribasso percentuale offerto del **13,800 %** e con il seguente importo economico:

Importo offerto al netto dell'IVA: Euro 953.546,451

di cui oneri di sicurezza afferenti all'impresa al netto dell'IVA: Euro 10.000,00

di cui costi di manodopera al netto dell'IVA: Euro 374.279,79

Costi di Sicurezza al netto dell'IVA di: Euro 196.138,40

Importo totale offerto al netto dell'IVA: Euro 1.149.684,85

Si dà atto che l'operatore, in possesso di attestazione SOA nelle categorie di seguito indicate: OG1 (class. IV BIS), OS33 (class. III BIS), OG 12 (class. I) e OS7 (class. II) ha dichiarato nel DGUE l'intenzione di affidare a terzi le seguenti lavorazioni:

- subappalto c.d. 'qualificante' (necessario) al 100% per le categorie OS 6 (class. II) e OS28 (class.I)
- subappalto facoltativo nel limite del 49,00 % per la categoria OG 1.

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;

Il RUP successivamente comunicherà:

- l'aggiudicazione alla Ditta vincitrice ai sensi dell'art 90 comma1 lett.b) del D.lgs 36/2023
- l'aggiudicazione definitiva a tutti i partecipanti ai sensi dell'art 90 comma1 lett.c) del D.lgs 36/2023

La seduta di gara chiude alle ore 14.10

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. Raffaella Romano

