

Oggetto: Comune di San Ferdinando di Puglia, Interventi finanziati nell'ambito della Missione 5, Housing temporaneo e stazioni di posta in via Germania, Interventi 11, 12 e 13 del PNRR. CUP J74H23000220007.

VERBALE SEDUTE RISERVATE DEL 10.07.2025, 16.07.2025, 06.08.2025, 10.09.2025 E 18.09.2025

Premesso che:

- ✓ con determinazione del settore IV n° 156 del 31/03/2025 si è indetta gara d'appalto per i lavori in oggetto;
- ✓ con determinazione del settore IV n° 346 del 03/07/2025 sono stati nominati i componenti della Commissione giudicatrice della gara per l'affidamento dei lavori in oggetto;
- ✓ la commissione è così composta:
 - Presidente della Commissione giudicatrice Arch. Ulderica Lucera, responsabile del III settore del comune di Roseto Valfortore FG;
 - Componente della Commissione giudicatrice Ing. Pino D'Amelio responsabile del III settore del comune di Carlintino FG, esperto;
 - Componente della Commissione giudicatrice e segretario verbalizzante Ing. Salvatore Miranda responsabile del III settore del comune di Celenza Valfortore FG, esperto;

Tutto ciò premesso il giorno 10.07.2025 alle ore 15.00 la Commissione si è riunita in seduta riservata in modalità telematica per dare avvio ai lavori di valutazione delle offerte tecniche presentate dagli operatori economici partecipanti.

Preliminarmente il Presidente comunica ai componenti della Commissione che alla FASE DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA TECNICA SONO STATI AMMESSI DAL Seggio di gara i seguenti operatori economici:

1. SACEA s.r.l.
2. GIOSA INNOVATIVE CONSTRUCTION s.r.l.
3. CO.GE.I. s.r.l.
4. LEUCE s.r.l.
5. MATARRESE COSTRUZIONI s.r.l.

Preso atto delle buste telematiche contenenti le Offerte tecniche dei singoli concorrenti trasmesse dal R.U.P. unitamente al provvedimento di nomina della commissione, il Presidente dà lettura del disciplinare di gara con particolare riferimento ai criteri di valutazione da adottare per la valutazione come di seguito riportati:

A – OFFERTA TECNICA		Punteggio
1	QUALITA' E PREGIO TECNICO DELLE MIGLIORIE TECNICHE: soluzioni tecniche relative alle opere previste in progetto	70
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni , qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	30
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	20
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all' ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	15
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliorie:	5

	La proposta progettuale delle migliori dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.	
2	SICUREZZA E ORGANIZZAZIONE DEL CANTIERE: soluzioni migliorative in fase di esecuzione, con riferimento alla sicurezza dei lavoratori	10
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	10
3	SOLUZIONI OPERATIVE E C.A.M. Proposte per la minimizzazione/mitigazione degli impatti delle lavorazioni da eseguire, anche con riferimento ai criteri ambientali minimi, e la minimizzazione degli aspetti manutentivi delle opere	10
3.1	Soluzioni operative Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.	10

Al termina della lettura del disciplinare la commissione da inizio alla valutazione delle offerte secondo l'ordine di arrivo al sistema.

Giunti alle ore 16.54 il Presidente da atto che nella seduta odierna si è esaminata l'offerta presentata dal concorrente SACEA s.r.l , sospende la seduta e comunica ai componenti che la stessa riprenderà alle ore 15.00 del 16.07.2025

Il giorno 16.07.2025 alle ore 15.00 la Commissione si è riunita in prosieguo della seduta riservata del 10.07.2025 per continuare la disamina delle restanti offerte tecniche.

Giunti alle ore 17.20 il Presidente da atto che nella seduta odierna si sono esaminate le offerte presentate dai concorrenti GIOSA INNOVATIVE CONSTRUCTION s.r.l. e CO.GE.I. s.r.l. , sospende la seduta e comunica ai componenti che la stessa riprenderà alle ore 16.00 del 06.08.2025.

Il giorno 06.08.2025 alle ore 16.15 la Commissione si è riunita in prosieguo della seduta riservata del 10.07.2025 e del 16.07.2025 per continuare la disamina delle restanti offerte tecniche.

Giunti alle ore 17.48 il Presidente da atto che nella seduta odierna si è esaminata l'offerta presentate dai concorrenti LEUCE s.r.l e sospende la seduta comunicando ai componenti che la stessa riprenderà alle ore 09.00 del 10.09.2025.

Il giorno 10.09.2025 alle ore 09.05 la Commissione si è riunita in prosieguo della seduta riservata del 10.07.2025, del 16.07.2025 e del 06.08.2025 per continuare la disamina delle restanti offerte tecniche.

Giunti alle ore 11.03 il Presidente da atto che nella seduta odierna si è esaminata l'offerta presentate dai concorrenti MATARRESE COSTRUZIONI s.r.l. e sospende la seduta comunicando ai componenti che la stessa riprenderà alle ore 15.00 del 18.09.2025 per procedere all'attribuzione dei punteggi complessivi.

Il giorno 18.09.2025 alle ore 15.15 la Commissione si è riunita in prosieguo della seduta riservata del 10.07.2025, del 16.07.2025, del 06.08.2025 e del 10.09.2025. Il presidente rammenta ai presenti che lo scopo della seduta odierna è quello di procedere all'attribuzione dei punteggi complessivi in seguito alla disamina delle offerte presentate e nel rispetto dei criteri di valutazione riportati nel disciplinare di gara.

Successivamente tutti i commissari procedono a dettare al presidente le proprie valutazioni, il presidente procede all'inserimento degli stessi in un apposito foglio di calcolo secondo le seguenti risultanze:

COMMISSARIO 1						
COEFFICIENTI ATTRIBUITI A CIASCUN ELEMENTO DI VALUTAZIONE						
CRITERI/SUB-CRITERI		Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	0,70	0,20	0,75	0,80	0,70
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	0,50	0,30	0,80	0,80	0,30
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	0,55	0,20	0,70	0,75	0,70
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliorie: La proposta progettuale delle migliorie dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.	0,80	0,20	1,00	0,60	0,80
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	0,60	0,20	0,80	0,75	0,80
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.	0,70	0,30	0,70	0,75	0,75
COMMISSARIO 2						
COEFFICIENTI ATTRIBUITI A CIASCUN ELEMENTO DI VALUTAZIONE						
CRITERI/SUB-CRITERI		Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	0,75	0,35	0,70	0,80	0,70
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	0,80	0,50	0,75	0,80	0,40

1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	0,75	0,55	0,70	0,75	0,65
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliorie: La proposta progettuale delle migliorie dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.	0,80	0,20	1,00	0,60	0,80
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	0,75	0,50	0,75	0,70	0,75
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.	0,75	0,60	0,70	0,75	0,75

COMMISSARIO 3

COEFFICIENTI ATTRIBUITI A CIASCUN ELEMENTO DI VALUTAZIONE

CRITERI/SUB-CRITERI		Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	0,90	0,40	0,40	0,60	0,65
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	0,85	0,55	0,50	0,55	0,70
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	0,85	0,55	0,65	0,70	0,75
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliorie: La proposta progettuale delle migliorie dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.	0,80	0,20	1,00	0,60	0,80
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	0,90	0,45	0,45	0,40	0,75
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso	0,85	0,70	0,40	0,50	0,75

	impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.						
COMMISSIONE							
MEDIA DEI COEFFICIENTI ATTRIBUITI DAI COMPONENTI DELLA COMMISSIONE							
CRITERI/SUB-CRITERI			Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni		0,783	0,317	0,617	0,733	0,683
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica		0,717	0,450	0,683	0,717	0,467
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali		0,717	0,433	0,683	0,733	0,700
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliori: La proposta progettuale delle migliori dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.		0,800	0,200	1,000	0,600	0,800
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile		0,750	0,383	0,667	0,617	0,767
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.		0,767	0,533	0,600	0,667	0,750
COMMISSIONE - PUNTEGGI COMPLESSIVI							
CRITERI/SUB-CRITERI			Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	30	23,500	9,500	18,500	22,000	20,500
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	20	14,333	9,000	13,667	14,333	9,333
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	15	10,750	6,500	10,250	11,000	10,500
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliori: La proposta progettuale delle migliori dovrà avere un livello di definizione minimo	5	4,000	1,000	5,000	3,000	4,000

	comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.						
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	10	7,500	3,833	6,667	6,167	7,667
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.	10	7,667	5,333	6,000	6,667	7,500
TOTALE		90	67,750	35,167	60,083	63,167	59,500
			SACEA	GIOSA	CO.GE.I	LEUCE	MATARRESE

COMMISSIONE							
COEFFICIENTI RIPARAMETRATI							
CRITERI/SUB-CRITERI			Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5
1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni		1,000	0,404	0,787	0,936	0,872
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica		1,000	0,628	0,953	1,000	0,651
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali		0,977	0,591	0,932	1,000	0,955
1.4	Completezza della proposta progettuale delle migliorie: La proposta progettuale delle migliorie dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.		0,800	0,200	1,000	0,600	0,800
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile		0,978	0,500	0,870	0,804	1,000
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.		1,000	0,696	0,783	0,870	0,978

COMMISSIONE - PUNTEGGI COMPLESSIVI (a seguito di I riparametrazione)							
CRITERI/SUB-CRITERI			Conc. 1	Conc. 2	Conc. 3	Conc. 4	Conc. 5

1.1	Pregio Tecnico: miglioramento dell'aspetto dei manufatti, dell'inserimento ambientale e dell'armonizzazione delle componenti visibili, per qualità delle pavimentazioni e dei rivestimenti interni, qualità delle apparecchiature dei servizi igienici, infissi esterni ed interni	30	30,000	12,128	23,617	28,085	26,170
1.2	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento alle lavorazioni di finitura con miglioramento dell'estetica con proposte funzionali per l'impiantistica	20	20,000	12,558	19,070	20,000	13,023
1.3	Miglioramento delle caratteristiche funzionali, prestazionali e qualitative, anche in termini di aumento, con particolare riferimento all'ascensore e agli impianti di climatizzazione correlate alle misure finalizzate al contenimento e all'efficienza sotto il profilo energetico e dell'utilizzo delle risorse ambientali	15	14,659	8,864	13,977	15,000	14,318
1.4	Completezza della proposta progettuale delle miglorie: La proposta progettuale delle miglorie dovrà avere un livello di definizione minimo comprendente: - relazione tecnica; - elaborati grafici; - disciplinare descrittivo e prestazionale degli elementi tecnici; - computo metrico non estimativo.	5	4,000	1,000	5,000	3,000	4,000
2.1	Sicurezza e organizzazione del cantiere: Razionalizzazione degli interventi anche con riferimento alle fasi realizzative, all'organizzazione del cantiere, agli aspetti della sicurezza minimizzando il disagio degli abitanti, degli occupanti la struttura e alle modalità di svolgimento dei lavori, con soluzioni per accesso al cantiere con percorsi meno impattanti e area di cantiere più sicura e meno impattante sul contesto tenendo conto dell'esistenza di altre attività inserite nell'immobile	10	9,783	5,000	8,696	8,043	10,000
3.1	Valore delle soluzioni migliorative che contemplino l'utilizzo di tecniche e materiali innovativi, anche riciclati con effetti a basso impatto sulle matrici ambientali e garantiscano una minimizzazione dei costi e dei tempi di gestione/manutenzione delle opere previste.	10	10,000	6,957	7,826	8,696	9,783
TOTALE		90	88,442	46,506	78,186	82,824	77,294
			SACEA	GIOSA	CO.GE.I	LEUCE	MATARRESE

Giunti alle ore 15.45 il Presidente dichiara conclusa la seduta per la valutazione delle offerte tecniche e comunica che la data della seduta pubblica per la valutazione dell'offerta Economica verrà comunicata successivamente dal RUP.

Letto, firmato e sottoscritto.

Presidente: arch. Ulderica Lucera;

Componente: Ing. Pino D'Amelio

Componente e segretario verbalizzante: Ing. Salvatore Miranda