



Edilizia Provinciale Grossetana S.p.A.

AREA PATRIMONIO/MANUTENZIONE

UFFICIO MANUTENZIONE

Al Direttore
All'Ufficio Ragioneria
AL RUP
All'UFFICIO SEGRETERIA
All'Ufficio Appalti
(SEDE)

OGGETTO:	AGGIUDICAZIONE EFFICACE lavori di manutenzione di numero 16 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sfitti (c.d. di risulta) ubicati nel Comune di Grosseto. Finanziamento annualità 2025 per € 567.168,66 di cui alla deliberazione della Giunta Regionale n. 511 del 22/04/2025.
-----------------	---

PROPOSTA PER DISPOSIZIONE DEL PRESIDENTE

PREMESSO che:

- la Regione Toscana con deliberazione della Giunta Regionale n. 511 del 22/04/2025, ha approvato specifiche misure volte alla manutenzione, ripristino e riqualificazione degli alloggi ERP con priorità di interventi di manutenzione straordinaria sugli alloggi c.d. sfitti, stanziando, per il LODE Grossetano, per l'annualità 2025 € **567.168,66**; suddetto importo deve coprire non solo i costi dei lavori, ma anche le spese tecniche, gli imprevisti e l'IVA;
- l'allegato "A" alla citata delibera regionale pone tempistiche per l'esecuzione dei lavori molto ristrette, con ultimazione prevista per il giorno 31/12/2025. Gli Uffici, in considerazione dei tempi ridotti per l'esecuzione degli interventi, hanno prontamente individuato 16 alloggi sfitti ubicati nel medesimo Comune, nella fattispecie Grosseto, così da limitare gli spostamenti dell'Impresa esecutrice e della Direzione Lavori, e quindi con l'intento di ridurre il cronoprogramma dei Lavori e rispettare le scadenze imposte dalla Regione;
- i sedici alloggi oggetto di intervento sono i seguenti:

➤ LOCALIZZAZIONE	CODICE ALLOGGIO	Foglio	Mappale	sub
GROSSETO Scriveria 1	101125010501	73	174	2
GROSSETO Tanaro 4	101101020103	91	2075	4
GROSSETO loc. Canonica 238	101109100101	40	62	1
GROSSETO Pratesi 3	101195010310	85	794	38
GROSSETO Statonia 29	101133020307	85	2133	27
GROSSETO Redi 9	101153010501	88	2777	1
GROSSETO Canova 14	101157010310	87	861	30
GROSSETO Rossini 8	101158020203	93	343	17
GROSSETO Manzoni 13	101169010201	85	807	7
GROSSETO Crispi 25	101101030208	90	308	23
GROSSETO Leoncavallo 9	101162050104	92	9	123
GROSSETO Leoncavallo 11	101162050201	92	9	127
GROSSETO Viazzi 12	101106090103	87	841	4
GROSSETO Grecia 16	101165030117	72	81	147
GROSSETO Jugoslavia 15	1011B2010416	72	229	83
GROSSETO Bertani 15	1011GR200107	165	1047	19

- il Documento di Indirizzo alla Progettazione è datato 01/07/2025, in ottemperanza del quale è stato elaborato direttamente il progetto esecutivo, validato in data 18/07/2025, che ha originato il seguente QTE 0=1:

Manutenzione Alloggi di Risulta	QTE 0 =1
C.R.N. - Realizzazione tecnica	402.818,65
Spese tecniche	72.507,36
Imprevisti	51.560,78
CTN Costo totale intervento	526.886,79
IVA	40.281,87
C.T.N. + IVA	567.168,66

➤ il progetto esecutivo validato è composto dai seguenti elaborati:

- Progetto degli interventi e tipologie delle lavorazioni;
- Prezzario ed analisi dei prezzi;
- Computi metrici estimativi;
- Capitolato Speciale di Appalto;
- Relazione tecnica con quadro economico;
- Cronoprogramma;
- Schema di contratto;
- PSC e costi della sicurezza;
- Relazione CAM;
- Quadro di incidenza manodopera e costi sicurezza aziendali;

➤ in data 23/07/2025 è stata adottata disposizione Presidenziale n. 61, recante protocollo n. 8320 del 24/07/2025, ratificata con delibera del C. di A. n. 1/208 del 05/08/2025, con cui, su proposta del Responsabile del Progetto, si deliberava quanto segue:

a) di approvare i seguenti atti:

- il Documento di Indirizzo alla progettazione datato 01/07/2025;
- la validazione del progetto esecutivo datata 18/07/2025 unitamente agli elaborati tecnici di cui è composto e meglio descritti nelle premesse;
- il seguente quadro tecnico di progetto:

n.	categ.	Descrizione delle categorie (e sottocategorie disaggregate) di lavorazioni omogenee	Importi in euro			%
			Lavori «1» (L)	Costi di sicurezza da PSC «2» (CSC)	Totale	
					«T = 1 + 2»	
					(L + CSC)	
1	OG1	Edifici civili e industriali	€ 274.791,73	€ 14.857,25	€ 289.648,98	71,91%
2	OS3	Impianti idrico-sanitario, cucine, lavanderie	€ 41.074,28	€ 2.241,68	€ 43.315,96	10,75%
4	OS30	Impianti elettrici	€ 66.060,43	€ 3.793,28	€ 69.853,71	17,34%
TOTALE A MISURA			€ 381.926,44	€ 20.892,21	€ 402.818,65	100,00%
TOTALE GENERALE APPALTO			€ 381.926,44	€ 20.892,21	€ 402.818,65	

b) di approvare il seguente quadro economico:

Manutenzione 16 Alloggi di Risulta	QTE 0 =1
C.R.N. - Realizzazione tecnica	€ 402.818,65
Spese tecniche	€ 72.507,36
Imprevisti	€ 51.560,78
CTN Costo totale intervento	€ 526.886,79
IVA	€ 40.281,87
C.T.N. + IVA	€ 567.168,66

c) di autorizzare gli Uffici, ad attivare ai sensi dell'art. 50 del d.lgs. 36/2023 comma 1 lettera c) una preliminare indagine di mercato sulla piattaforma telematica START, finalizzata ad indire, successivamente, una procedura negoziata senza bando. Con l'indagine di mercato viene elaborata una graduatoria secondo i punteggi attribuiti. Alla procedura negoziata sono invitati i primi cinque operatori economici, selezionati partendo dai punteggi più alti in graduatoria. In caso di parità di punteggio al livello che consente di raggiungere il numero minimo di cinque, tutti gli operatori con quel punteggio dovranno essere invitati, anche se ciò comporta l'ammissione di un numero superiore a cinque operatori. Gli operatori

economici come sopra individuati, sono chiamati a produrre offerta in ribasso sull'importo a base d'asta, pertanto l'aggiudicazione avverrà al prezzo più basso offerto secondo quanto disposto dall'art. 50 comma 4 del D. Lgs 36/2023.

- d) che gli Uffici preposti provvedano con gli adempimenti in materia di comunicazioni e trasparenza di cui agli artt. 20 e 23 del d.lgs. 36/2023, compresa la pubblicazione dell'avviso sui risultati delle procedure di affidamento ai sensi dell'art. 50, comma 9 del Dlgs n. 36/2023;
- e) che la copertura economica dei lavori venga garantita dal finanziamento regionale assegnato con deliberazione di Giunta Regionale 22/04/2025 n. 511.

PRESO ATTO che:

- in ottemperanza alla delibera n.1/208 del 05/08/2025 è stato pubblicato su START l'Avviso di Indagine di mercato recante protocollo n. 8555 del 29/07/2025, avente scadenza 20/08/2025;
- nel termine previsto hanno manifestato interesse n. 37 Imprese;
- con disposizione del Presidente n. 66 del 27/08/2025, protocollo n. 9675 del 29/08/2025, è stata nominata la Commissione per la valutazione dei punteggi;
- nelle date 02-03-04/settembre/2025, si è riunita la Commissione per l'espletamento della procedura di valutazione, come da verbale agli atti dell'Ufficio Appalti, pervenendo alla seguente graduatoria:

n	Impresa	Punteggio
1	VE.LA SRL C.F. 04140910615	40
2	COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro C.F. 03708680610	35
3	La Ristruttura Srl C.F. 10587951004	35
4	GIEMME S.R.L. società a responsabilità limitata C.F. 03238710614	35
5	ARGENTO SRL C.F. 09175971218	35
6	D.R.P. S.R.L. C.F. 06702681211	35
7	CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP. C.F. 00604300400	35
8	TE.COS.IM SRL UNIPERSONALE C.F. 14750251002	31
9	EMME COSTRUZIONI GENERALI S.R.L. C.F. 02315960514	30
10	Cosedil progetti srls C.F. 13259961004	30
11	Edil S&P Roma S.r.l. C.F. 11741841008	30
12	OTTAVI COSTRUZIONI SRL C.F. 08275240581	30
13	IRIS costruzioni srl C.F. 03368750489	30
14	COSTRUZIONI DEL MEDITERRANEO S.R.L. C.F. 08596701212	30
15	SABI S.R.L. C.F. 01382310520	30
16	GENERAZIONE EDILE S.R.L. C.F. 02617060690	30
17	EDIL CONFORT SRL C.F. 02044060685	28
18	APPALTI COSTRUZIONI EDILI A.C.E. S.R.L. C.F. 00475670584	28
19	H.C. s.r.l. C.F. 02426680845	26
20	MARTINO COSTRUZIONI SPA C.F. 01486220500	25
21	DI.MA. WORK SRL C.F. 08882381216	25
22	E.A.CO. 2000 EDILE ARTIGIANI CONSORZIATI SOC. CONS. COOP. IN BREVE E.A.C.O. S.C.C. C.F. 00666750542	25
23	DLG SRL C.F. 04429080619	23
24	SAITE S.R.L. C.F. 07032940822	23
25	Fratelli Marotta s.r.l. C.F. 02032790640	23
26	Realizzazioni Srl C.F. 15350881007	23

27	BARONE COSTRUZIONI s.r.l. C.F. 06653351210	23
28	RAG COSTRUZIONI S.R.L. C.F. 09303271218	23
29	MEA SRL C.F. 15970711006	23
30	DF COSTRUZIONI del Geom. De Filippo Giulio C.F. DFLGLI76T04G230R	20
31	ALE.MAR. EDILIZIA SRL SEMPLIFICATA C.F. 02368240566	20
32	IDS SRL C.F. 01878180494	20
33	impresa san giovanni srl C.F. 04128990480	20
34	IMPRESA EDILE E STRADALE PANZA SRL C.F. 01777310465	20
35	MP ESCO SRL C.F. 06055240482	20
36	BB GROUP SRL C.F. 11601580019	15
37	GIPI S.R.L. C.F. 07745431218	10

- nel rispetto delle norme dettate dal disciplinare dell'indagine di mercato, essendosi verificata parità di punteggio al livello che consentiva di raggiungere il numero minimo di cinque, sono stati presi in considerazione tutti gli operatori con quel punteggio, comportando ciò l'ammissione dei seguenti sette operatori alla successiva presentazione dell'offerta tramite START:

Punteggio	Impresa
40	VE.LA SRL C.F. 04140910615
35	COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro C.F. 03708680610
35	La Ristruttura Srl C.F. 10587951004
35	GIEMME S.R.L. società a responsabilità limitata C.F. 03238710614
35	ARGENTO SRL C.F. 09175971218
35	D.R.P. S.R.L. C.F. 06702681211
35	CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP. C.F. 00604300400

- le sette imprese di cui sopra sono state invitate con lettera di invito protocollo n. 10839 del 19/09/2025, alla successiva procedura negoziata e quindi a produrre offerta in ribasso sull'importo a base d'asta, entro il termine del 06/10/2025;
- con disposizione del Presidente n. 77 del 07/10/2025, protocollo n. 11926 del 07/10/2025, è stata nominata la Commissione di gara;
- la Commissione, riunitasi il giorno 09/10/2025, come da verbale di gara redatto in pari data e conservato agli atti dell'Ufficio Appalti, esaminata la documentazione amministrativa presentata da sei dei sette operatori economici invitati, verifiche che davano esito positivo, procedeva con l'apertura delle offerte, ne determinava la soglia di anomalia ed infine stilava la seguente graduatoria:

Classifica	IMPRESA	OFFERTA ECONOMICA
1	GIEMME S.R.L.	Ribasso percentuale 23,240 %
2	D.R.P. S.R.L.	Ribasso percentuale 21,816 %
3	VE.LA SRL	Ribasso percentuale 21,360 %
4	ARGENTO S.R.L.	Ribasso percentuale 20,972 %
5	LA RISTRUTTURA SRL	Ribasso percentuale 20,085 %
6	CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP.	Ribasso percentuale 12,200 %

- la Commissione, preso atto che la prima offerta immediatamente inferiore alla soglia di anomalia risultava essere quella **dell'Impresa GIEMME SRL, con sede legale in Via Ambra 33 – Trentola Ducenta (CE), con ribasso del 23,240 %**, proponeva nei confronti della stessa l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D. Lgs 36/2023;
- l'aggiudicazione efficace è subordinata alla verifica dell'assenza di irregolarità nelle operazioni di gara, dell'assenza di provvedimenti ostativi relativi alla disciplina vigente in materia di contrasto alla criminalità organizzata (antimafia), della regolarità contributiva, della veridicità di ogni altra dichiarazione sull'assenza delle cause di esclusione di cui al decreto legislativo n. 36 del 2023, dell'assenza di ogni altra condizione ostativa all'aggiudicazione, prevista da disposizioni

normative, per l'approvazione del presente verbale di gara da parte del competente organo della stazione appaltante

CONSIDERATO che

- il Responsabile dell'Ufficio Appalti, in veste anche di Responsabile della Fase di Affidamento, che sottoscrive anch'esso la seguente proposta, ha condotto le verifiche previste dal Codice dei Contratti nei confronti dell'Impresa rimasta aggiudicataria, come da nota interna prot. 13117 del 04/11/2025 ed invita il RUP ad attivare le procedure per rendere efficace l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 17 comma 5 del Codice dei Contratti;
- il DURC protocollo INAIL n.51123410 del 11/10/2025 con scadenza 08/02/2026 risulta regolare;
- i costi della sicurezza sono pari a € 20.892,21 ne deriva il seguente QTE n. 2 di aggiudicazione che si riepiloga unitamente a quello di progetto:

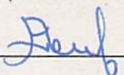
Manutenzione Alloggi di Risulta	QTE 0 =1	QTE 2
C.R.N. - Realizzazione tecnica	€ 402.818,65	€ 314.058,95
Spese tecniche	€ 72.507,36	€ 56.530,61
Imprevisti	€ 51.560,78	€ 156.297,23
CTN Costo totale intervento	€ 526.886,79	€ 526.886,79
IVA	€ 40.281,87	€ 40.281,87
C.T.N. + IVA	€ 567.168,66	€ 567.168,66

tutto ciò premesso,

stante i termini importi dalla delibera GRT n. 511/2025 e quindi l'urgenza di stipulare il contratto e dare inizio ai lavori, si chiede l'adozione di idonea disposizione presidenziale, da ratificarsi al prossimo C.d.A., che approvi tutti gli atti citati nelle premesse e proceda con l'aggiudicazione efficace ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D. Lgs 36/2023.

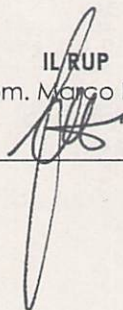
IL RESPONSABILE FASE AFFIDAMENTO

(D.ssa Elena Loffredo)



IL RUP

(Geom. Marco Paffetti)



Si concede parere favorevole

IL DIRETTORE



IL PRESIDENTE

PRESO ATTO:

- della proposta di disposizione di cui sopra a firma del RUP;
- del parere favorevole del Direttore;
- in virtù dei poteri conferiti al Presidente dalla legge, dallo statuto e dalla delibera del C. di A. n 1/207 del 05/06/2025;

- **ADOPTA LA DISPOSIZIONE n. 68 del 04.11.2025**

e quindi dispone di:

1. approvare i verbali di gara conservati agli atti dell'Ufficio Appalti citati nella proposta del RUP, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente disposizione;
2. aggiudicare in modo efficace i lavori in argomento all'Impresa **GIEMME SRL, (c.f. 03238710614)** con sede legale in Via Ambra 33 – Trentola Ducenta (CE), secondo il **ribasso offerto del 23,240%**;
3. approvare il seguente quadro economico di aggiudicazione (QTE 2) che si riepiloga unitamente a quello di progetto (QTE 0=1)

Manutenzione Alloggi di Risulta	QTE 0 =1	QTE 2
C.R.N. - Realizzazione tecnica	€ 402.818,65	€ 314.058,95
Spese tecniche	€ 72.507,36	€ 56.530,61
Imprevisti	€ 51.560,78	€ 156.297,23
CTN Costo totale intervento	€ 526.886,79	€ 526.886,79
IVA	€ 40.281,87	€ 40.281,87
C.T.N. + IVA	€ 567.168,66	€ 567.168,66

4. autorizzare gli uffici ai successivi adempimenti finalizzati alla stipula del contratto e quindi all'inizio dei lavori;
5. ratificare il contenuto della presente disposizione con successiva deliberazione del C.D.A.

IL PRESIDENTE
(Mario Pellegrini)