

Protocollo n. 3159

del 17/03/2026

AL DIRETTORE
ALL'UFFICIO APPALTI/SERVIZI E FORNITURE
ALL'UFFICIO RAGIONERIA
ALL'UFFICIO SEGRETERIA
(SEDE)

OGGETTO: Aggiudicazione efficace dell'ACCORDO QUADRO denominato AQ240-25/A di importo pari a € 249.568,72 all'Impresa Ottavi Costruzioni Srl, riferito a lavori di pronto intervento, manutenzione prevalentemente ordinaria non urgente da effettuarsi sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in gestione e di proprietà dell'E.P.G. Spa.

Proposta di aggiudicazione efficace

Il sottoscritto Geom. Marco Paffetti, in qualità di Responsabile Area Manutenzione/Patrimonio e Responsabile Unico del Progetto, nominato con delibera n. 4/166 del 24/09/2020;

nel **DICHIARARE** di non versare nelle ipotesi di cui all'art. 16 del Codice dei Contratti (conflitto di interesse) e nel **CONFERMARE** l'impegno in qualsiasi fase del procedimento, a comunicare tempestivamente e per iscritto al Direttore di EPG qualsiasi situazione, anche potenziale o presunta, di conflitto di interessi;

PREMESSO CHE:

con deliberazione n. 6/210 del 02/12/2025 è stata adottata decisione di contrarre finalizzata ad approvare le procedure per addvenire all'aggiudicazione di numero QUATTRO ACCORDO QUADRO denominati AQ240-25/A – AQ240-25/B – AQ240-25/C – AQ240-25/D di importo pari a € 249.568,72 ciascuno, (escluso IVA), inerenti lavori di pronto intervento, manutenzione prevalentemente ordinaria non urgente da effettuarsi sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica in gestione e di proprietà dell'E.P.G. Spa.

Con pari delibera, oltre ad approvare gli atti progettuali, si autorizzava gli Uffici ad indire quattro procedure negoziate precedute da altrettante indagini di mercato di cui all'art. 50 comma 1 lett. c) del decreto legislativo n. 36 del 2023.

Con riferimento all'A.Q. denominato AQ240-25A in data 15/12/2025 è stato pubblicato sul Sistema Telematico Acquisti regione Toscana – START, un avviso di indagine di mercato con cui si invitavano gli operatori economici a manifestare il proprio interesse per partecipare alla successiva procedura negoziata. L'art. 5 del citato avviso prevedeva che, qualora le domande pervenute fossero state superiori a n.10, si sarebbe effettuata la scelta attribuendo agli operatori economici un punteggio secondo criteri oggettivi elencati nell'avviso stesso, per individuare i primi dieci operatori economici, selezionati partendo dai punteggi più alti in graduatoria ai quali inviare lettera di invito. In caso di parità di punteggio al livello che avrebbe consentito di raggiungere il numero minimo di dieci, tutti gli operatori con quel punteggio sarebbero stati invitati, anche se ciò avrebbe comportato l'ammissione di un numero superiore a dieci operatori. Entro il termine di scadenza stabilito nel citato avviso, ore 12.00 del giorno 09/01/2026, le istanze di manifestazione di interesse pervenute sul portale START risultavano essere n. 31.

Nelle date 14-15-19/01/2026, si riuniva la Commissione, nominata con Determina del Dirigente prot. n. 222 del 13/01/2026, per l'espletamento della procedura di valutazione.

Esaminate le domande pervenute, effettuati i dovuti soccorsi istruttori, come dettagliatamente descritto nel verbale allegato alla presente proposta per costituire parte integrante e sostanziale, la Commissione elaborava la seguente tabella da cui si evincono i nominativi dei diciassette operatori economici invitati alla successiva procedura negoziata:

	Ragione sociale	Totale punti	Note
1	ASSIA APPALTI SRL	40	invito alla negoziata
2	OTTAVI COSTRUZIONI SRL	40	invito alla negoziata
3	C & P SRLS	40	invito alla negoziata
4	COSTRUZIONI DEL MEDITERRANEO S.R.L.	35	invito alla negoziata
5	EL.SY. S.r.l	35	invito alla negoziata
6	VE.LA SRL	35	invito alla negoziata
7	H.C. s.r.l.	33	invito alla negoziata
8	CO.M.I.T. SOC. COOP.	30	invito alla negoziata
9	S.I.C.E. SOCIETA' ITALIANA COSTRUZIONI EDILIZIE S.R.L.	30	invito alla negoziata
10	EMME.ERRE COSTRUZIONI S.r.l.	30	invito alla negoziata
11	I.S.E. SRL	30	invito alla negoziata
12	GENERAZIONE EDILE S.R.L.	30	invito alla negoziata
13	DRANISO Srl	30	invito alla negoziata
14	REF IMPRESA EDILE SRL	30	invito alla negoziata
15	La Profeta S.r.l.	30	invito alla negoziata
16	GALLUZZI DANIELE SRL a socio unico	30	invito alla negoziata
17	EDERA COSTRUZIONI SRL	30	invito alla negoziata
18	ITECA srls	28	punteggio non utile
19	S.G.G. COSTRUZIONI SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.	25	punteggio non utile
20	FRATELLI MAROTTA s.r.l.	23	punteggio non utile
21	EMME COSTRUZIONI GENERALI S.R.L.	20	punteggio non utile
22	ALE.MAR. EDILIZIA SRL SEMPLIFICATA	20	punteggio non utile
23	BRUNI s.r.l.	20	punteggio non utile

In data 29/01/2026, con lettera prot. n. 979, venivano pertanto invitate a presentare offerta mediante la piattaforma START, le diciassette imprese selezionate tramite indagine di mercato n. 051662/2025, assegnando come termine per la presentazione delle offerte il giorno 10/02/2026 ore 12.00, con importo a base d'asta di Euro 237.684,49, oltre oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso per Euro 11.884,23, per un importo complessivo dell'appalto pari ad Euro 249.568,72 oltre I.V.A.

Con determina del Dirigente recante protocollo n. 1714 del 12/02/2026 veniva nominata la Commissione di Gara.

Delle diciassette imprese invitate presentavano offerta in numero di undici.

Esaminata la documentazione amministrativa la Commissione riscontrava che solo n. sei domande su undici erano regolari, tranne quindi che per le seguenti cinque Imprese: OTTAVI COSTRUZIONI SRL, C & P SRLS, ASSIA APPALTI SRL, REF IMPRESA EDILE SRL, VE.LA SRL, che venivano escluse dall'apertura dell'offerta in quanto dichiaravano di voler subappaltare la Categoria OS3 che, come specificato agli artt. 6 e 11 della Lettera di Invito (*lex specialis*), non è subappaltabile;

Le Imprese venivano quindi ammesse alla fase successiva di apertura delle rispettive sei offerte.

Con verbale redatto in data 12/02/2026, allegato alla presente proposta per costituirne parte integrante e sostanziale, si determinava quindi la seguente graduatoria:

Calcolo anomalia Metodo A, art. 54 comma 2: <u>somma dei ribassi 50.90500; media dei ribassi 12.72625; somma degli scarti 1.62750; media degli scarti 0.81375; rapporto tra lo scarto medio aritmetico e la media dei ribassi 6.39426; eventuale incremento del 20% della media dei ribassi 2.54525</u> Soglia definitiva 15.27150.		
Classifica	IMPRESA	OFFERTA ECONOMICA
Offerta anomala e Taglio ali	EDERA COSTRUZIONI SRL	Ribasso percentuale 15,490 %
1	GENERAZIONE EDILE S.R.L.	Ribasso percentuale 13,550 %
2	EMME.ERRE COSTRUZIONI S.r.l.	Ribasso percentuale 13,530 %
3	COSTRUZIONI DEL MEDITERRANEO S.R.L.	Ribasso percentuale 12,350 %
4	EL.SY. SRL	Ribasso percentuale 11,475 %
5 Taglio ali	GALLUZZI DANIELE SRL a socio unico	Ribasso percentuale 5,400 %

La Commissione, preso atto che la prima offerta immediatamente inferiore alla soglia di anomalia risultava essere quella dell'Impresa GENERAZIONE EDILE S.R.L., con sede legale in Via P. Mattarella 25 – Afragola (NA), con ribasso del 13,550 %, sul prezzario posto a base di gara, proponeva nei confronti della stessa l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs 36/2023.

Effettuate le consuete verifiche amministrative previste dal Codice dei Contratti, il RUP con proposta di deliberazione protocollo n. 1855 del 16/02/2026, chiedeva l'adozione di idonea deliberazione finalizzata all'aggiudicazione efficace nei confronti dell'Impresa Generazione Edile Srl, dell'Accordo Quadro AQ240-25A al ribasso del 13,550% sull'elenco prezzi posto a base di gara.

La suddetta proposta di deliberazione non trovava seguito per le motivazioni appresso esplicitate:

- A seguito di istanza di riesame da parte di una delle imprese escluse, preso atto del parere acquisito da legale di fiducia, la Commissione decideva di annullare, in autotutela, l'esclusione precedentemente operata nei confronti di OTTAVI COSTRUZIONI SRL, C & P SRLS, ASSIA APPALTI SRL, REF IMPRESA EDILE SRL, VE.LA SRL, che erano state erroneamente escluse in quanto avevano dichiarato di voler subappaltare la categoria OS3, per la quale, da lex specialis contenuta nella documentazione di gara, vigeva il divieto di subappalto. Verificato che comunque tali imprese possedevano il requisito per eseguire in proprio le lavorazioni previste per la categoria OS3, e che comunque la dichiarazione di subappalto per categoria OS3 resa in sede di gara, era nulla, si riteneva di dover annullare in autotutela tale esclusione e, di conseguenza, riammettere le offerte, che risultavano ancora non aperte, ai fini del calcolo della soglia di anomalia e della relativa aggiudicazione.

In data 25/02/2026 veniva inoltrata una comunicazione di avvio del procedimento ai sensi della L. 241/90 alle imprese partecipanti alla procedura negoziata, con PEC tramite START, con la quale, prima dell'adozione del provvedimento di riammissione, questa SA rendeva note le proprie intenzioni a tutti gli interessati.

Trascorsi i dieci giorni minimi previsti dalla Legge, la Commissione si riuniva per adottare il provvedimento di riammissione, previo esame di eventuali osservazioni; venivano riammesse alla procedura le seguenti Imprese: OTTAVI COSTRUZIONI SRL, C & P SRLS, ASSIA APPALTI SRL, REF IMPRESA EDILE SRL. Per quanto riguarda l'Impresa VE.LA SRL, pur essendosi concluso positivamente il procedimento di riammissione, veniva rilevato tuttavia che in data 10/03/2026, sempre la stessa Impresa, era risultata aggiudicataria di una procedura bandita da questa SA avente la medesima categoria di opere; pertanto, a norma dell'art. 49 comma 2 del Codice degli Appalti, ne veniva disposta l'esclusione dalla presente procedura, in applicazione del principio di rotazione, che vieta due affidamenti consecutivi al medesimo operatore economico.

Pertanto con verbale di gara datato 12 marzo 2026, allegato alla presente proposta per costituire parte integrante e sostanziale la Commissione dava atto dell'apertura delle offerte che generavano la seguente graduatoria:

PROCEDURA NEGOZIATA LAVORI DI MANUTENZIONE PREVALENTEMENTE ORDINARIA DI CARATTERE EDILE, IDRAULICO, ED ELETTRICO SU ALLOGGI IN GESTIONE E O PROPRIETÀ EPG SPA - A.Q.240-25 A - CIG B992D5B41D		
Calcolo anomalia Metodo A, art. 54 comma 2: somma dei ribassi 124,48600; media dei ribassi 15,56075; somma degli scarti 11,40875; media degli scarti 3,80291; rapporto tra lo scarto medio aritmetico e la media dei ribassi 24,43916 - Soglia definitiva 19,36366		
Classifica	IMPRESA	OFFERTA ECONOMICA
Offerta anomala Taglio ali	ASSIA APPALTI SRL	Ribasso percentuale 23,546 %
Offerta anomala	C & P SRLS	Ribasso percentuale 20,300 %
Offerta anomala	REF IMPRESA EDILE SRL	Ribasso percentuale 20,211 %
1	OTTAVI COSTRUZIONI SRL	Ribasso percentuale 17,580 %
2	EDERA COSTRUZIONI SRL	Ribasso percentuale 15,490 %
3	GENERAZIONE EDILE SRL	Ribasso percentuale 13,550 %
4	EMME.ERRE COSTRUZIONI SRL	Ribasso percentuale 13,530 %
5	COSTRUZIONI DEL MEDITERRANEO SRL	Ribasso percentuale 12,350 %
6	EL.SY. SRL	Ribasso percentuale 11,475 %
7 Taglio ali	GALLUZZI DANIELE SRL a socio unico	Ribasso percentuale 5,400 %

La Commissione, preso atto che la prima offerta immediatamente inferiore alla soglia di anomalia risultava essere quella dell'Impresa **OTTAVI COSTRUZIONI S.R.L.**, con sede legale in Contrada La Torre 18 – Subiaco (RM), con ribasso del **17,580 %**, propone nei confronti della stessa l'aggiudicazione ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs 36/2023.

Il citato verbale disponeva che l'aggiudicazione efficace fosse subordinata all'assenza di irregolarità nelle operazioni di gara, all'assenza di provvedimenti ostativi relativi alla disciplina vigente in materia di contrasto alla criminalità organizzata (antimafia), alla regolarità contributiva, alla veridicità di ogni altra dichiarazione sull'assenza delle cause di esclusione di cui al decreto legislativo n. 36 del 2023, all'assenza di ogni altra condizione ostativa all'aggiudicazione, prevista da disposizioni normative.

Successivamente il Responsabile della Fase di affidamento con rapporto interno protocollo n. 3122 del 16/03/2026 informava che le verifiche nei confronti dell'Impresa **OTTAVI COSTRUZIONI S.R.L.** si erano concluse con esito favorevole.

Il Sistema START ha attribuito alla procedura il **CIG B992D5B41D** il codice CUP è invece **B41C25000720005**.

Pertanto:

RICHIAMATO l'importo a base d'asta:

<i>Tutti gli importi sono espressi in euro, IVA esclusa</i>		Importo a misura
1)	Importo esecuzione lavori (soggetto a ribasso)	€ 237.684,49
	Costo della manodopera (CM) € 113.029,01	
	Oneri della sicurezza aziendali stimati (OSA) € 2.255,52	
2)	(CSC) Costi per l'attuazione piani di sicurezza	€ 11.884,23
T	1) + 2) IMPORTO TOTALE	€ 249.568,72

ACCERTATO che l'operatore economico ha:

- confermato i costi della manodopera al netto dell'IVA in € 113.029,01;
- confermato gli oneri della sicurezza aziendali in € 2.255,52;
- confermato altresì di applicare al personale impiegato nei lavori oggetto del presente appalto pubblico lo stesso contratto collettivo individuato dalla stazione appaltante, e quindi il CCNL per i lavoratori dipendenti delle imprese edili ed affini e delle Cooperative sottoscritto da ANCE, LEGACOOP Produzione e Servizi, CONFCOOPERATIVE Lavoro e Servizi, AGCI Produzione e Lavoro, da una parte, e da FENEAL UIL, FILCA CISL, FILLEA CGIL, dall'altra, con codice unico alfanumerico CNEL/INPS F012 nonché il contratto collettivo provinciale di lavoro integrativo del CCNL per i dipendenti delle imprese edili e affini della Provincia di Grosseto stipulato il 23 marzo 2022 da ANCE Grosseto - Associazione Imprese Edili e Complementari della Provincia di Grosseto, da una parte, e da FENEAL UIL Toscana - Federazione lavoratori edili, affini e del legno territoriale di Grosseto, FILLEA CGIL - Federazione provinciale lavoratori del legno, dell'edilizia, delle industrie affini ed estrattive, dall'altra, trattandosi di attività di cui al codice ATECO categoria F 41.00.00, a cui corrisponde il codice CPV 45454000-4 ";

IL RUP CHIEDE

l'adozione di idonea disposizione del Presidente finalizzata all'aggiudicazione efficace nei confronti dell'Impresa **OTTAVI COSTRUZIONI S.R.L., dell'Accordo Quadro AQ240-25A** al ribasso del **17,580%** sull'elenco prezzi posto a base di gara, che genera il seguente quadro economico di aggiudicazione:

Quadro economico aggiudicazione	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 207.783,79
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 11.884,23
<i>Restano importo lavori</i>	Euro 195.899,56
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 113.029,01
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 2.255,52

IL RUP

(Geom. Marco Paffetti)
FIRMATO

Si concede parere favorevole

IL DIRETTORE

Arch. Corrado Natale
FIRMATO

IL PRESIDENTE

PRESO ATTO:

- della proposta di aggiudicazione efficace 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;

DISPONE DI ADOTTARE LA DISPOSIZIONE DI AGGIUDICAZIONE EFFICACE

n. 27 del 17/03/2026

E QUINDI

1. per le motivazioni contenute nelle premesse, di annullare la proposta di deliberazione protocollo n. 1855 del 16/02/2026;
2. di prendere atto dei verbali di gara 14-15-19/gennaio/2026 del 12/febbraio/2026 e del 12/03/2026, nonché delle verifiche condotto dal Responsabile della fase di affidamento nei confronti dell'Impresa, di cui alla nota protocollo n. 3122 del 16/03/2026 e quindi di **aggiudicare in modo efficace** i lavori inerenti all'ACCORDO QUADRO denominato AQ240-25/A di importo pari a € 249.568,72 all'Impresa **OTTAVI COSTRUZIONI SRL, (c.f. 08275240581)** con sede legale in Contrada La Torre 18 – Subiaco (RM), secondo il **ribasso offerto del 17,580%** sul prezzario posto a base di gara come da dettaglio seguente:
 - Importo offerto al netto dell'IVA = **€ 195.899,56**
 - di cui oneri di sicurezza afferenti all'impresa al netto dell'IVA = € 2.255,52;
 - di cui costi di manodopera al netto dell'IVA = € 113.029,01
 - Costi della sicurezza al netto dell'IVA **€ 11.884,23**
 - Importo complessivo offerto al netto dell'IVA = **€ 207.783,79**
3. di approvare il seguente Quadro economico di aggiudicazione:

Quadro economico aggiudicazione	
Totale dei Lavori a Misura	Euro 207.783,79
<i>di cui per costi della sicurezza</i>	Euro 11.884,23
<i>Restano importo lavori</i>	Euro 195.899,56
<i>di cui costi della manodopera</i>	Euro 113.029,01
<i>di cui oneri sicurezza aziendali</i>	Euro 2.255,52

4. dare mandato agli Uffici di provvedere 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 quindi di procedere con gli adempimenti finalizzati alla successiva fase di stipula del contratto.
5. che la presente disposizione venga ratificata al prossimo C. di A.

IL PRESIDENTE
Mario Pellegrini
FIRMATO