

Catalogo

Determina agg. con efficacia sospesa n. 1774 del 08.08.2021.pdf	1
VERBALE - Proposta aggiudicazione Gara Magazzino Comunale.pdf	10



2 Area servizi del Territorio DETERMINAZIONE

DATA	08/09/2021
REG. GEN. N.	1774

OGGETTO: INTERVENTI DENOMINATI: “REALIZZAZIONE DI UN “EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL’ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE” – RISULTATI DELLA PROCEDURA APERTA TELEMATICA ESPLTATA SULLA PIATTAFORMA START – “AGGIUDICAZIONE CON EFFICACIA SOSPESA” ALLA: “ARCO SOC. COOP. CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI” DI AREZZO - GARA ANAC: 8185568 – CIG 8793575FA3 – CUP C21B21004830004

Il Dirigente dell'area Servizi al Territorio

CIG: 8793575FA3
CUP: C21B21004830004

PREMESSO:

CHE l'Amministrazione comunale attualmente utilizza come deposito e autorimessa dei mezzi comunali un edificio situato nelle vicinanze del capoluogo costruito agli inizi degli anni '60 inizialmente adibito a Macello Comunale e successivamente, a partire dagli anni '80, adibito a magazzino comunale;

CHE gli immobili facenti parte del compendio immobiliare necessitano di notevoli opere per il mantenimento in efficienza soprattutto per quanto concerne le rifiniture e gli impianti;

CHE dopo approfondite valutazioni tecniche ed economiche, si è ritenuto opportuno prevedere la demolizione del manufatto esistente adibito a deposito comunale e programmare la realizzazione di un nuovo fabbricato, rispondente alle vigenti normative, per ospitare le funzioni necessarie al reparto manutenzioni e realizzazione opere pubbliche del comune;

CHE l'attuale area comprendente immobili e resede, denominata "Area Ex Macelli" è stata inserita nel piano alienazioni e sarà oggetto di bando pubblico per la sua cessione per una complessiva riqualificazione dell'area;

CHE detta area sulla quale verrà edificato il nuovo fabbricato è situata nella zona sud-est del capoluogo lungo la viabilità provinciale perimetrale che costeggia il centro ed è individuata nel Regolamento Urbanistico Vigente del comune di Terranuova Bracciolini quale area per attrezzature territoriali sottozona F3ter04 con la previsione che su tale area "è ammessa la realizzazione di un centro per la protezione civile da parte della Provincia di Arezzo nonché la realizzazione di strutture tecniche a supporto dei servizi comunali. L'area è funzionalmente collegata con l'area F4_TER_01. Gli interventi non potranno superare l'altezza di mt.7,50 ed un rapporto di copertura del 40%;

CHE nel bilancio di previsione (e relativi allegati) approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.03.2021 è stata prevista la cessione dell'attuale magazzino comunale (identificato al NCEU del Comune al Foglio 47, part/sub. 473/1, 473/2, 473/3, 473/4 e 473/5, quest'ultimo subalterno solo in quota parte quale resede a comune, e al NCT al Foglio 47, part. 475 e 473 e solo in quota parte) che ricade in area di trasformazione F4 Ter_01 "Area Ex Macelli"; la cessione riguarderebbe solo una parte di detta area, quella di proprietà del Comune sulla quale insiste l'attuale magazzino comunale, di mq. 4.847,00 a cui corrisponde una Superficie Utile Lorda (SUL) esistente che, in ragione delle previsioni urbanistiche vigenti, potrebbe aumentare fino a mq. 2.157,79;

CHE l'"Area Ex-Macelli" è individuata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini come area di trasformazione F4ter_01 in cui sono ammessi i seguenti interventi:

- *recupero del 100% della SUL esistente;*
- *incremento di 800 metri quadri di SUL nell'intero comparto; rapporto massimo copertura 50%.*
- *La possibilità di intervenire sulla predetta area risulta subordinata:*
- *alla messa in sicurezza idraulica dell'area;*
- *alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente e il comparto;*
- *alla realizzazione di un nuovo magazzino comunale da collocarsi nell'area F3_TER_04;*

CHE in forza di dette previsioni urbanistiche, nel Programma Triennale per i lavori pubblici approvato come allegato al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) nella delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.03.2021 è prevista:

-la realizzazione del nuovo Magazzino Comunale, del quale è stato approvato il progetto esecutivo con DG n. 86 del 20.05.2021 "APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)", con un impegno di spesa complessivo di euro 590.000,00;

-la possibilità, ex art. 191 d.lgs. 50/2016, di utilizzare a titolo di corrispettivo il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, della proprietà dell'Immobile;
-in ragione di quanto sopra, con D.C.C. n. 8 del 03/02/2021, è stata adottata, e successivamente approvata in assenza di osservazioni, la "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio decaduto, per l'attuazione della previsione urbanistica "F4_TER_01 - Area ex-Macelli" sita nel capoluogo", variante n. 14 al R.U. ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 10.11.2014 n. 65, Efficace in seguito alla pubblicazione sul BURT parte II n. 17 del 28.04.2021, avente ad oggetto: o la proroga del vincolo preordinato all'esproprio, rispetto all'area da destinarsi alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e della pista ciclabile;

-la previsione che l'intervento di trasformazione debba essere preceduto da un Piano Attuativo in luogo del progetto Unitario inizialmente previsto;

TENUTO conto che sulla base di detta indicazione è emersa la possibilità di procedere a un'unica procedura ad evidenza pubblica tramite la quale individuare un unico soggetto che:

- acquisti la proprietà dell'Immobile;*
- realizzi il Nuovo Magazzino Comunale.*

DATO ATTO CHE:

- gli uffici hanno quindi proceduto, da una parte, (i) all'individuazione del valore di mercato dell'Immobile da mettere a gara e, dall'altra, (ii) a porre in essere gli atti propedeutici alla gara per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;*
- rispetto alla valutazione dell'Immobile è stato affidato apposito incarico all'Agenzia del Territorio che ha proceduto alla redazione della relativa perizia di stima a firma del dott. Ferri, consegnata in data 02 dicembre 2016 prot. 16567, il valore di mercato assegnato all'Immobile con detta perizia, la quale ha operato la stima secondo la metodologia indiretta del valore di trasformazione, ammonta ad euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/00);*
- nella predetta valutazione, al fine di ottenere un valore di stima maggiormente redditizio per il Comune, si è ipotizzata la trasformazione dell'area funzionale alla realizzazione di una attività commerciale con una struttura media di vendita, destinazione espressamente prevista dall'attuale Regolamento, ed utilizzando la massima potenzialità edificatoria dell'area;*

RILEVATO CHE nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per la predetta trasformazione, tra i quali è stato stimato anche quello per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;*
- del valore di trasformazione con riferimento all'intera area F4 TER_01 – "Area Ex Macelli", salvo poi parametrare il relativo valore alla sola parte di proprietà pubblica corrispondente all'area su cui insiste l'attuale magazzino, a cui è associata una SUL (Superficie Utile Lorda) di mq 2.157,79 rispetto ai mq 342,00 di competenza della parte della predetta area di proprietà privata;*

PRESO atto che con Decreto Dirigenziale di Esproprio n. 63 del 28.10.2019 ed atti collegati, successivamente alle comunicazioni disposte ai sensi del DPR 327/2001 in esso interamente richiamate, si procedeva all'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale F3ter04;

RICHIAMATE:

- la D.G.C. n. 245 del 22.12.2015 con la quale è stato approvato in linea tecnica il progetto preliminare, redatto dall'U.T.C., per la realizzazione del nuovo magazzino comunale in località Tassinaiia nel comune di Terranuova Bracciolini;*
- la D.G.C. n. 189 del 07.09.2017 con la quale si approvava il "PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ - IMMEDIATA ESECUTIVITA", redatto dall'U.T.C., i cui interventi prevedevano un onere finanziario di totali euro 490.000,00 dei quali 400.011,46 per lavori al netto della quota di Euro 11.905,33 destinata agli oneri per le sicurezze non soggetti a ribasso;*

- la Determinazione n. 956 del 22.10.2018 con cui si procedeva all'affidamento della Progettazione Esecutiva e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione dei lavori di cui trattasi all'Ing. Fabrizio Bacci con studio in via Siena n.9, San Giovanni Valdarno (AR) C.F.: BCCFRZ56E11L123Q, e P.I.: 02214580512;

VISTA la deliberazione di G.C. n. 86 del 20.05.2021, con cui si approva il progetto esecutivo dei lavori denominati: "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE", che prevede un quadro economico di complessivi euro 590.000,00, con importo per lavori di euro 453.220.98 di cui euro 12.535,72 per oneri sicurezza;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 89 del 27/05/2021, avente ad oggetto: "RICOGNIZIONE DEGLI ATTI E DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX-MACELLI" IN TERRANUOVA BRACCIOLINI", dichiara immediatamente esecutiva;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 93 del 10.06.2021, avente ad oggetto: APPROVAZIONE DELLE INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA ALLEGARE, AI SENSI DELL'ART. 109 CO.1 LETT. H) DELLA L.R. 65/2014, ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO F4_TER-01 DENOMINATA EX-MACELLI POSTA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI, dichiara immediatamente esecutiva;

RILEVATO che è poi stato aggiornato il valore dell'Immobile in **euro 229.000,00**, tenendo conto delle spese che il Comune ha già sostenuto o che dovrà sostenere e che nella perizia di stima redatta dall'A.E. invece erano conteggiate tra i costi che l'acquirente avrebbe dovuto sostenere;

CONSIDERATO altresì che il valore di mercato dell'attuale magazzino comunale è superiore all'importo posto a base di gara del Nuovo Magazzino Comunale, la vendita dell'Immobile e la realizzazione dei lavori saranno aggiudicati secondo un'offerta al massimo rialzo che terrà conto della sommatoria tra:

- il maggior importo offerto per l'acquisito dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di gara pari ad euro 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);

- il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 oltre euro 12.535,72 per oneri di sicurezza), con l'ulteriore precisazione per cui l'importo risultante dal totale dell'offerta economica sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Comune al momento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobile.

DATO ATTO che il **Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/016 e s.m.i., è individuato nella persona del Ing. Stefano Lignoli** Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune;

RILEVATO che sul servizio SIMOG dell'ANAC è stato acquisito il relativo CIG: **8793575FA3** e sul sito del Mit il CUP: **C21B21004830004**;

DATO Atto che alla luce di quanto sopra, con **Determinazione a contrattare n. 1260 del 29.06.2021**, i si stabiliva di appaltare i lavori **mediante:**

- **GARA APERTA: secondo quanto previsto all'art. 60 del D. Lgs. 50/2016.** In specifico, la Gara sarà espletata con sistema completamente elettronico-telematico ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 50/2016 **sulla**

Piattaforma Elettronica START (all'indirizzo url: <https://start.toscana.it>), tra coloro comunque in possesso dei requisiti minimi di legge per la partecipazione e dei requisiti come riportati e richiesti nel Bando/Disciplinare di gara **allegato "in schema" alla presente determinazione;**

- **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE** - ai sensi dell'art. 95 e 36, comma 9bis del D.lgs. 50 del 18/04/2016 e s.m.i., ovvero con il criterio del "minor prezzo" rispetto a quello posto a base di gara, **OVVERO:** aggiudicazione secondo un'offerta che terrà conto della sommatoria tra:

- il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di gara (ovvero rispetto ad euro 229.000,00);

- il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 oltre euro 12.535,72 per oneri di sicurezza), con l'ulteriore precisazione per cui l'importo risultante dal totale dell'offerta economica sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Comune al momento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobile.

OVVERO, più specificatamente:

La gara sarà aggiudicata al concorrente che avrà formulato la migliore offerta economica complessiva (ovvero il maggiore importo in valuta di euro), derivante dalla sommatoria tra il valore offerto in rialzo rispetto al prezzo base di acquisizione dell'Immobile (euro 229.000,00) e il ribasso offerto (convertito in termini di valuta) rispetto all'importo a base d'asta (euro 440.685,26) per l'esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo magazzino.

VISTO che l'art. 37 del D. lgs. 50/2016 (come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. a), della legge n. 55 del 2019) dispone la facoltà per i Comuni NON capoluogo di provincia di procedere autonomamente all'acquisizione di forniture, servizi e lavori, anche in assenza delle centrali di committenza come previste e disciplinate all'art. 38 del già citato D. lgs. 50/2016;

VISTA la delibera G.R.T. n. 1232 del 22.12.2014 con la quale la Regione Toscana è stata designata soggetto aggregatore regionale ed è stato individuato il sistema telematico S.T.A.R.T., previsto dall'articolo 47 della L.R.T. n. 38/2007, quale sistema telematico/strumento elettronico di acquisto messo a disposizione per gli enti sul territorio ai fini di cui all'art. 1 comma 450 della l. n. 296/2006:

PRESO ATTO della delibera ANAC n. 58 del 22 luglio 2015 la quale iscrive la Regione Toscana tra i soggetti aggregatori;

DATO ATTO che il Comune di Terranuova Bracciolini, ha aderito alla piattaforma elettronica S.T.A.R.T. – (Servizio Telematico Acquisti Regione Toscana) e che sulla stessa è possibile espletare gare in modalità telematica per appalti di beni, servizi e lavori pubblici (sopra e sotto soglia), come previsto dalla normativa vigente;

CHE conseguentemente a quanto sopra, **in data 30.06.2021** si procedeva ad inserire la gara di cui trattasi sulla Piattaforma Elettronica START all'indirizzo URL: <https://start.toscana.it/> (con scadenza per rimettere offerte prevista per le ore 12 del 06.09.2021 e "seduta di gara" prevista con inizio alle ore 10.00 del giorno 07.09.2021);

RILEVATO che quindi, in data sulla piattaforma START in data 07.09.2021, si è puntualmente proceduto all'espletamento della gara DI CUI SI RIASSUME QUANTO APPRESSO (vedi nel dettaglio il Verbale di gara allegato):

1. NUMERO OPERATORI ECONOMICI PARTECIPANTI: 2 (DUE):

N.	Denominazione Operatore Economico	SEDE	C.F. / P. IVA
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni	Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR)	00125710517
2	GRUPPO CACCAVALE SRL	Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA)	06888961213

Ambe
due
amm
essi a
seguit

o della verifica della documentazione amministrativa;

2. OFFERTE ECONOMICHE:

i. Modulo "Offerta Economica generata automaticamente dalla piattaforma START": NON avente alcun valore ai fini dell'aggiudicazione: per ambedue le ditte partecipanti i moduli risultano regolarmente compilati, firmati digitalmente e conformi a quanto richiesto nel Bando/disciplinare di gara

ii. Il Modulo B.1. - "Lista delle Categorie di Lavorazioni per l'Offerta a Prezzi Unitari – Risultato della verifica: i moduli presentati dalle due ditte partecipanti risultano regolarmente compilati con tutti i prezzi unitari, firmati digitalmente e conformi a quanto richiesto nel Bando/disciplinare di gara, ovvero riportano "in calce" il ribasso offerto indicato sia in cifre che in lettere, **COME APPRESSO RIPORTATO:**

N.	Operatore Economico	Ribasso/Prezzo offerto
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) P. IVA: 00125710517	Ribasso: 0,74% Pari all'importo offerto: € 437.424,18
2	GRUPPO CACCAVALE SRL Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA) P. IVA: 06888961213	Ribasso: 0,11% Pari all'importo offerto: € 440.200,50

iii - MODULO B.2. OFFERTA ECONOMICA COMPLESSIVA (UNICA VALIDA AI FINI DEL CALCOLO DEI PUNTEGGI/AGGIUDICAZIONE)" – Risultato della verifica:

- Ambedue i concorrenti hanno compilato il Modulo con delle incongruenze rispetto a quanto richiesto nelle "Note in calce" al modulo stesso e in più punti del Bando/Disciplinare di gara (Cfr. Pag. 33-34 – Riquadro B.2): **DA CUI DERIVANO COMUNQUE LE SEGUENTI OFFERTE DEFINITIVE:** (per i dettagli vedi l'allegato Verbale di gara):

N.	Denominazione Operatore Economico	OFFERTA Punto "C" del Modulo B2	
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) P. IVA: 00125710517	A): Prezzo offerto in rialzo per l'acquisizione dell'immobile (= euro 230.000 prezzo offerto per l'acquisizione dell'immobile – euro 229.000 prezzo posto a base di gara)	€ 1.000,00
		B): ribasso offerto convertito in euro	€ 3.261,08

		OFFERTA COMPLESSIVA	€	4.261,08
--	--	----------------------------	---	-----------------

N.	Denominazione Operatore Economico	OFFERTA Punto "C" del Modulo B2		
2	GRUPPO CACCAVALE SRL Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA) P. IVA: 06888961213	A): Prezzo offerto in rialzo per l'acquisizione dell'immobile	€	1.000,00
		B): ribasso offerto convertito in euro	€	484,75
		OFFERTA COMPLESSIVA	€	1.484,75

VISTO quindi che alla luce di quanto sopra risulta aggiudicataria provvisoria:

la **"Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni"** con sede in Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR)
P.IVA – 0012571051

la cui offerta complessiva (derivante dalla sommatoria tra il valore offerto in rialzo rispetto al prezzo base di acquisizione dell'Immobilabile e il ribasso offerto (convertito in termini di valuta) rispetto all'importo a base d'asta per l'esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo magazzino) **risulta essere quella di maggiore importo;**

VISTO l'allegato VERBALE DELLE OPERAZIONI DI GARA, che costituisce "proposta di aggiudicazione ai sensi dell'art. 33, c. 1 del D. lgs. 50/2016";

VISTO l'art. 53 del D.lgs. 50/2016 in merito alla possibilità di "ricorso agli atti di gara";

VISTO il D. lgs. 104 del 02.07.2010 (Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo), e ss.mm.ii. in merito alla possibilità di ricorso/impugnativa avverso gli atti/procedure di gara;

VISTO altresì l'art. 76 comma 5 e seguenti del D.lgs. 50/2016 e ss.mm.ii;

VISTO l'art. 29 del D. lgs. 50/2016, (Principi in materia di trasparenza);

RILEVATO che la presente **ha valore di aggiudicazione con efficacia sospesa, dovendosi** procedere alla verifica dei requisiti di legge in capo all'aggiudicatario provvisorio e contro la presente può essere presentato ricorso con le modalità e nei termini di cui alla succitata normativa in materia;

RITENUTO, di Dare avviso di quanto sopra ai concorrenti secondo quanto previsto all'articolo 76, comma 5 e segg. del D. lgs. 50/2016; nella fattispecie, mediante comunicazioni sulla Piattaforma START, **atteso comunque che gli scambi di comunicazioni sulla Piattaforma di cui trattasi sono dati e per effettuati tramite invio all'indirizzo PEC degli operatori Economici;**

RICHIAMATE:

- La deliberazione **C.C. n. 21 del 25/03/2021** avente ad oggetto "Approvazione bilancio di previsione 2020-2022 e relativa nota integrativa documento unico di programmazione ed altri allegati";
- La deliberazione **G.C. n. 50 del 25/03/2021** avente per oggetto: "Approvazione piano esecutivo di gestione 2020-2022 - Parte finanziaria;

ATTESA la propria competenza ai sensi del Decreto Sindacale n. 1 del 08.01.2020 e dell'art. 107 del D.lgs. 267/2000;

DETERMINA

1)- Di aggiudicare con efficacia sospesa" gli interventi denominati: "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE" (Gara ANAC: 8185568 – CIG 8793575FA3 – CUP C21B21004830004), alla ditta:

Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni con sede in Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) - P.IVA – 0012571051;

PER LA "PARTE ECONOMICA", come di seguito:

- Relativamente ai lavori di costruzione del magazzino: aggiudicazione per l'importo offerto di euro **437.424,18 (ribasso: 0,74 %) oltre Euro **12.535,73** per "oneri sicurezze" e quindi **totali euro 449.959,91**, oltre euro 44.995,99 (per IVA al 10%) e quindi **complessivi euro 494.955,90** (quattrocentonovantaquattromilanovecentocinquantacinque/90);**

- Relativamente all'acquisizione dell'immobile: per l'importo offerto di euro **230.000,00 (duecentotrentamila/00).**

2)- Di stabilire che si procederà all'assunzione dell'impegno di spesa con successivo e separato Provvedimento, a seguito dell'esito positivo dei controlli ex art. 80 del D. lgs. 50/2016 nei confronti della ditta provvisoria aggiudicataria;

3)- Di dare atto che la determinazione ha valore di aggiudicazione con efficacia sospesa, dovendosi procedere alla verifica dei requisiti di legge in capo all'aggiudicatario provvisorio, ex art. 80 del D. lgs. 50/2016;

4)- Di dare atto altresì di quanto previsto all'articolo 76, comma 5 e segg. del D. lgs. 50/2016, ovvero di dare avviso di quanto sopra ai concorrenti, nella fattispecie mediante comunicazioni sulla Piattaforma START, **atteso che gli scambi di comunicazioni sulla Piattaforma di cui trattasi sono dati per effettuati tramite invio all'indirizzo PEC degli operatori Economici;**

5)- Di dare atto che dalla data di esecutività della presente determinazione (coincidente con la data di avvenuta pubblicazione), decorrono i termini per eventuali richieste di accesso agli atti ai sensi dell'art. 53 del D. lgs. 50/2016 e/o per il ricorso/impugnativa avverso l'aggiudicazione, da proporre al Tribunale Amministrativo Regionale della Toscana e comunque con le modalità di cui al **D. lgs. 104 del 02.07.2010 (Attuazione dell'articolo 44 della legge 18 giugno 2009, n. 69, recante delega al governo per il riordino del processo amministrativo), e ss.mm.ii.;**

7)- Di dare atto che ai sensi dell'art. 3 della legge 13.08.2010, n. 136, sul servizio SIMOG dell'ANAC è stato acquisito il relativo CIG: **8793575FA3 e sul Sito del MIT è stato acquisito il CUP con codice alfanumerico: **C21B21004830004****

8)- Di dare atto inoltre che il **Responsabile del Procedimento è individuato nella persona dell' Ing. Stefano Lignoli**

9)- di disporre secondo i principi generali dell'ordinamento la pubblicazione del presente atto pubblico all'Albo Pretorio on line, per fini cognitivi in ordine ad ogni eventuale tutela giurisdizionale dei cittadini amministrati.

**Il Dirigente dell'area Servizi al Territorio
Arch. Marco Novedrats**

Le firme in formato digitale sono state apposte sull'originale del presente atto ai sensi dell'art. 24 del D.lgs. 07/03/2005 n° 82 e s.m.i. (C.A.D.). La presente determinazione è conservata in originale negli archivi informatici del Comune di Terranuova Bracciolini, ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n° 82/2005.



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)

UFFICIO UNICO GARE



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

VERBALE – PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

(Gara espletata mediante procedura telematica Aperta sulla piattaforma elettronica
S.T.A.R.T. di Regione Toscana)

RELATIVO A:

**“REALIZZAZIONE DI UN “EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE
NELL’ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN
IMMOBILE”**

Gara ANAC: 8185568 – CIG 8793575FA3 – CUP C21B21004830004

PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE a:

“Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni” con sede in Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR)
P.IVA – 0012571051



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 9194759/721
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

VERBALE DI GARA

PREMESSO:

CHE l'Amministrazione comunale attualmente utilizza come deposito e autorimessa dei mezzi comunali un edificio situato nelle vicinanze del capoluogo costruito agli inizi degli anni '60 inizialmente adibito a Macello Comunale e successivamente, a partire dagli anni '80, adibito a magazzino comunale;

CHE gli immobili facenti parte del compendio immobiliare necessitano di notevoli opere per il mantenimento in efficienza soprattutto per quanto concerne le rifiniture e gli impianti;

CHE dopo approfondite valutazioni tecniche ed economiche, si è ritenuto opportuno prevedere la demolizione del manufatto esistente adibito a deposito comunale e programmare la realizzazione di un nuovo fabbricato, rispondente alle vigenti normative, per ospitare le funzioni necessarie al reparto manutenzioni e realizzazione opere pubbliche del comune;

CHE detta area sulla quale verrà edificato il nuovo fabbricato è situata nella zona sud-est del capoluogo lungo la viabilità provinciale perimetrale che costeggia il centro ed è individuata nel Regolamento Urbanistico Vigente del comune di Terranuova Bracciolini quale area per attrezzature territoriali sottozona F3ter04 con la previsione che su tale area "è ammessa la realizzazione di un centro per la protezione civile da parte della Provincia di Arezzo nonché la realizzazione di strutture tecniche a supporto dei servizi comunali. L'area è funzionalmente collegata con l'area F4_TER_01. Gli interventi non potranno superare l'altezza di mt.7,50 ed un rapporto di copertura del 40%.

CHE l'"Area Ex-Macelli" è individuata dal Regolamento Urbanistico del Comune di Terranuova Bracciolini come area di trasformazione F4ter_01 in cui sono ammessi i seguenti interventi:

- *recupero del 100% della SUL esistente;*
- *incremento di 800 metri quadri di SUL nell'intero comparto; rapporto massimo copertura 50%.*
- *La possibilità di intervenire sulla predetta area risulta subordinata:*
- *alla messa in sicurezza idraulica dell'area;*
- *alla realizzazione di un tratto di pista ciclabile in fregio al torrente Ciuffenna e della viabilità pubblica di accesso all'area compresa tra il torrente e il comparto;*
- *alla realizzazione di un nuovo magazzino comunale da collocarsi nell'area F3_TER_04;*

CHE in forza di dette previsioni urbanistiche, nel Programma Triennale per i lavori pubblici approvato come allegato al D.U.P. (Documento Unico di Programmazione) nella delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 25.03.2021 è prevista:

- *la realizzazione del nuovo Magazzino Comunale, del quale è stato approvato il progetto esecutivo con DG n. 86 del 20.05.2021 "APPROVAZIONE DEL PROGETTO ESECUTIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR)", con un impegno di spesa complessivo di euro 590.000,00;*



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 9194759/721
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

- la possibilità, ex art. 191 d.lgs. 50/2016, di utilizzare a titolo di corrispettivo il trasferimento all'affidatario o, qualora l'affidatario vi abbia interesse, a soggetto terzo da questo indicato, della proprietà dell'immobile;
- in ragione di quanto sopra, con D.C.C. n. 8 del 03/02/2021, è stata adottata, e successivamente approvata in assenza di osservazioni, la "Variante al Regolamento Urbanistico finalizzata alla reiterazione del vincolo preordinato all'esproprio decaduto, per l'attuazione della previsione urbanistica "F4_TER_01 - Area ex-Macelli" sita nel capoluogo", variante n. 14 al R.U. ai sensi degli artt. 30 e 32 della L.R. 10.11.2014 n. 65, Efficace in seguito alla pubblicazione sul BURT parte II n. 17 del 28.04.2021, avente ad oggetto: o la proroga del vincolo preordinato all'esproprio, rispetto all'area da destinarsi alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica e della pista ciclabile;
- la previsione che l'intervento di trasformazione debba essere preceduto da un Piano Attuativo in luogo del progetto Unitario inizialmente previsto;

TENUTO conto che sulla base di detta indicazione è emersa la possibilità di procedere a un'unica procedura ad evidenza pubblica tramite la quale individuare un unico soggetto che: - acquisti la proprietà dell'Immobilabile; - realizzi il Nuovo Magazzino Comunale.

DATO ATTO CHE:

- gli uffici hanno quindi proceduto, da una parte, (i) all'individuazione del valore di mercato dell'Immobilabile da mettere a gara e, dall'altra, (ii) a porre in essere gli atti propedeutici alla gara per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;
- rispetto alla valutazione dell'Immobilabile è stato affidato apposto incarico all'Agenzia del Territorio che ha proceduto alla redazione della relativa perizia di stima a firma del dott. Ferri, consegnata in data 02 dicembre 2016 prot. 16567, il valore di mercato assegnato all'Immobilabile con detta perizia, la quale ha operato la stima secondo la metodologia indiretta del valore di trasformazione, ammonta ad euro 268.000,00 (duecentosessantottomila/00);
- nella predetta valutazione, al fine di ottenere un valore di stima maggiormente redditizio per il Comune, si è ipotizzata la trasformazione dell'area funzionale alla realizzazione di una attività commerciale con una struttura media di vendita, destinazione espressamente prevista dall'attuale Regolamento, ed utilizzando la massima potenzialità edificatoria dell'area;

RILEVATO CHE nella valutazione dell'immobile si è tenuto conto:

- dei costi che l'acquirente dovrà sostenere per la predetta trasformazione, tra i quali è stato stimato anche quello per la realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale;
- del valore di trasformazione con riferimento all'intera area F4 TER_01 – "Area Ex Macelli", salvo poi parametrare il relativo valore alla sola parte di proprietà pubblica corrispondente all'area su cui insiste l'attuale magazzino, a cui è associata una SUL (superficie Utile Lorda) di mq 2.157,79 rispetto ai mq 342,00 di competenza della parte della predetta area di proprietà privata;

PRESO atto che con Decreto Dirigenziale di Esproprio n. 63 del 28.10.2019 ed atti collegati, successivamente alle comunicazioni disposte ai sensi del DPR 327/2001 in esso interamente richiamate, si procedeva all'acquisizione dell'area necessaria alla realizzazione del Nuovo Magazzino Comunale F3ter04;



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

RICHIAMATE:

- la D.G.C. n. 245 del 22.12.2015 con la quale è stato approvato in linea tecnica il progetto preliminare, redatto dall'U.T.C., per la realizzazione del nuovo magazzino comunale in località Tassinaiia nel comune di Terranuova Bracciolini;
- la D.G.C. n. 189 del 07.09.2017 con la quale si approvava il "PROGETTO DEFINITIVO PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO DA DESTINARSI A MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E DICHIARAZIONE DI PUBBLICA UTILITÀ - IMMEDIATA ESECUTIVITA", redatto dall'U.T.C., i cui interventi prevedevano un onere finanziario di totali euro 490.000,00 dei quali 400.011,46 per lavori al netto della quota di Euro 11.905,33 destinata agli oneri per le sicurezze non soggetti a ribasso;
- la determina a contrarre n. 641 del 10.07.2018 con cui si dava mandato all'U.U.G. di procedere all'affidamento diretto mediante piattaforma elettronica START di incarico professionale per la progettazione esecutiva e coordinamento per la sicurezza in fase di progettazione ai sensi del Dlgs 50/2016 per la realizzazione del nuovo magazzino comunale all' Ing. Fabrizio Bacci con studio in via Siena n.9, San Giovanni Valdarno (AR) C.F.: BCCFRZ56E11L123Q, e P.I.: 02214580512, il professionista cui affidare le prestazioni richieste;
- la Determinazione n. 956 del 22.10.2018 con la quale si procedeva all'affidamento della Progettazione Esecutiva e Coordinamento Sicurezza in fase di Progettazione all' Ing. Fabrizio Bacci sopra identificato;

VISTA la deliberazione di G.C. n. 86 del 20.05.2021, con cui si approva il progetto esecutivo dei lavori denominati: "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE", che prevede un quadro economico di complessivi euro 590.000,00, con importo per lavori di euro 453.220.98 di cui euro 12.535,72 per oneri sicurezza;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 89 del 27/05/2021, avente ad oggetto: "RICOGNIZIONE DEGLI ATTI E DEFINIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI CESSIONE DELL'AREA DENOMINATA "EX-MACELLI" IN TERRANUOVA BRACCIOLINI", dichiara immediatamente esecutiva;

VISTA altresì la deliberazione di G.C. n. 93 del 10.06.2021, avente ad oggetto: APPROVAZIONE DELLE INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DELLO SCHEMA DI CONVENZIONE DA ALLEGARE, AI SENSI DELL'ART. 109 CO.1 LETT. H) DELLA L.R. 65/2014, ALLA PROPOSTA DI PIANO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE E RECUPERO F4_TER-01 DENOMINATA EX-MACELLI POSTA NEL COMUNE DI TERRANUOVA BRACCIOLINI, dichiara immediatamente esecutiva;

RILEVATO che è poi stato aggiornato il valore dell'Immobile in **euro 229.000,00**, tenendo conto delle spese che il Comune ha già sostenuto o che dovrà sostenere e che nella perizia di stima redatta dall'A.E. invece erano conteggiate tra i costi che l'acquirente avrebbe dovuto sostenere;

CONSIDERATO altresì che il valore di mercato dell'attuale magazzino comunale è superiore all'importo posto a base di gara del Nuovo Magazzino Comunale, la vendita dell'Immobile e la realizzazione dei lavori saranno aggiudicati secondo un'offerta che terrà conto della sommatoria tra:



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

- *il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di gara pari ad € 229.000,00 (duecentoventinovemila/00);*

- *il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 oltre euro 12.535,72 per oneri di sicurezza), con l'ulteriore precisazione per cui l'importo risultante dal totale dell'offerta economica sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Comune al momento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobile;*

DATO ATTO che il Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 31 del D. Lgs. 50/016 e s.m.i., è individuato nella persona del **Ing. Stefano Lignoli** Responsabile del Servizio LL.PP. del Comune;

VISTA la delibera G.R.T. n. 1232 del 22.12.2014 con la quale la Regione Toscana è stata designata soggetto aggregatore regionale ed è stato individuato il sistema telematico S.T.A.R.T., previsto dall'articolo 47 della L.R.T. n. 38/2007, quale sistema telematico/strumento elettronico di acquisto messo a disposizione per gli enti sul territorio ai fini di cui all'art. 1 comma 450 della l. n. 296/2006:

PRESO ATTO della delibera ANAC n. 58 del 22 luglio 2015 la quale iscrive la Regione Toscana tra i soggetti aggregatori;

DATO ATTO che il Comune di Terranuova Bracciolini, ha aderito alla **piattaforma elettronica S.T.A.R.T.** – (Servizio Telematico Acquisti Regione Toscana) e che sulla stessa è possibile espletare gare in modalità telematica per appalti di beni, servizi e lavori pubblici (sopra e sotto soglia), come previsto dalla normativa vigente;

RILEVATO che sul servizio SIMOG dell'ANAC è stato acquisito il relativo CIG: **8793575FA3** e sul sito del Mit il CUP: **C21B21004830004**;

VISTA quindi la determina a contrattare n. 1581 del 12/08/2021, con al quale si stabiliva di **procedere all'affidamento mediante:**

- **GARA APERTA: secondo quanto previsto all'art. 60 del D. Lgs. 50/2016.** In specifico, la Gara sarà espletata con sistema completamente elettronico-telematico ai sensi dell'art. 58 del D. Lgs. 50/2016 **sulla Piattaforma Elettronica START** (all'indirizzo url: <https://start.toscana.it>), tra coloro comunque in possesso dei requisiti minimi di legge per la partecipazione e dei requisiti come riportati e richiesti nel Bando/Disciplinare di gara;

- **CRITERIO DI AGGIUDICAZIONE: L'appalto sarà aggiudicato ai sensi dell'art. 95 e 36, comma 9bis del D.lgs. 50 del 18/04/2016 e s.m.i., ovvero con il criterio del "minor prezzo" rispetto a quello posto a base di gara, OVVERO: aggiudicazione secondo un'offerta al massimo rialzo che terrà conto della sommatoria tra:**

- *il maggior importo offerto per l'acquisto dell'immobile oggetto di cessione ex art. 191 d.lgs. 50/2016 rispetto a quello posto a base di gara pari ad € 229.000,00 (duecentoventinovemila/00).*



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)

UFFICIO UNICO GARE



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

- il ribasso offerto per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto rispetto a quello posto a base di gara (euro 440.685,26 oltre euro 12.535,72 per oneri di sicurezza), con l'ulteriore precisazione per cui l'importo risultante dal totale dell'offerta economica sarà corrisposto dall'aggiudicatario al Comune al momento dell'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobile:

OVVERO, più specificatamente:

La gara sarà aggiudicata al concorrente che avrà formulato la migliore offerta economica complessiva (ovvero il maggiore importo in valuta di euro), derivante dalla sommatoria tra il valore offerto in rialzo rispetto al prezzo base di acquisizione dell'Immobile (euro 229.000,00) e il ribasso offerto (convertito in termini di valuta) rispetto all'importo a base d'asta (euro 440.685,26) per l'esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo magazzino.

CHE conseguentemente a quanto sopra, si procedeva ad inserire la gara di cui trattasi sulla Piattaforma Elettronica START all'indirizzo URL: <https://start.toscana.it/>;

CIO' PREMESSO E RIPORTATO:

FASI DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

In data 07/09/2021, c/o l'U.O.A. "Appalti e Contratti" del Comune di Terranuova B. ni – sito in Piazza della Repubblica, 16 – I Piano), alle ore 10.35, in seduta aperta al pubblico, l' "Autorità di gara", (costituita come sotto riportato):

"AUTORITA' DI GARA" SULLA PIATTAFORMA START:

- **Presidente di gara: R.U.P. Ing. Lignoli Stefano** – Responsabile Servizio LL.PP. del Comune di Terranuova Bracciolini;
- Con l'assistenza del **Geom. Reggioli Giacomo**, anch'esso dipendente Servizio LL.PP. del Comune di Terranuova Bracciolini;
- **Arch. Eleonora Ferrini** – Istruttore Direttivo Tecnico del Servizio Edilizia, Urbanistica e P.T. del Comune di Terranuova Bracciolini;
- **Istruttore Direttivo Angelo Cioli** – *Responsabile U.O.A. "Appalti e Contratti" – Operatore sulla Piattaforma START;*
- **Istruttore Tecnico Geom. Ballantini Massimo** – *dell'U.O.A. "Appalti e Contratti" – Operatore sulla Piattaforma START – Segretario Verbalizzante;*

Alla gara sono presenti "Terzi" rispetto ai componenti dell'Autorità di gara, ovvero:

- **Sig. Fabrizio Filippo**, non in rappresentanza delle Ditte partecipanti, ma in qualità di "astante uditore", identificato a mezzo Carta di identità agli atti dell'U.O.A. Appalti e Contratti;



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

- **Sig. Petrilli Luca**, non in rappresentanza delle Ditte partecipanti, ma in qualità di “astante uditore”, identificato a mezzo Carta di identità agli atti dell’U.O.A. Appalti e Contratti;

SI PROCEDE QUINDI alla prima fase di gara.

1. APERTURA BUSTE AMMINISTRATIVE:

mediante procedura telematica: ci si connette al sito: <https://start.toscana.it/>

La 1° fase di gara, consistente nell’apertura delle Buste Amministrative delle Ditte che hanno rimesso offerta, ovvero nella verifica ed approvazione della Documentazione richiesta.

Nel dettaglio si rileva quanto segue:

HANNO RIMESSO OFFERTA I SEGUENTI N. 02 (due) Operatori Economici: (**ATTENZIONE:** le Imprese sono riportate con le loro “ragioni sociali/denominazioni” con cui risultano iscritte e denominate in gara, sulla Piattaforma START- Domanda di Partecipazione).

N.	Denominazione Operatore Economico	SEDE	C.F. / P. IVA
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni	Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR)	00125710517
2	GRUPPO CACCAVALE SRL	Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA)	06888961213

I MODULI/ATTI AMMINISTRATIVI dei 2 suddetti Operatori Economici, sono tutti firmati digitalmente; risultano regolari e conformi a quanto richiesto nel Bando/disciplinare di gara e per tale ragione, **AMBEDUE LE IMPRESE SONO AMMESSE.**

VISTO che a pag. 37 del Bando/Disciplinare è testualmente riportato:

Nota bene:

L’Autorità di gara si riserva di procedere in un’unica seduta – laddove sia possibile, alla verifica delle buste amministrative ed al successivo esame delle buste economiche.

SI PROCEDE QUINDI alla seconda fase:

2. APERTURA BUSTE OFFERTE ECONOMICHE:

L’Autorità di gara, mediante procedura telematica: si connette al sito: <https://start.toscana.it/>

Per ciascuna Impresa viene quindi “aperta e verificata” prima:

2.1 - l’Offerta Economica (Modulo automaticamente predisposto dalla Piattaforma START): si ricorda che all’uopo, il Bando/Disciplinare testualmente riportava:

ATTENZIONE: NOTA GENERALE SULL’OFFERTA ECONOMICA:

Per le particolari caratteristiche tecnico-tipologiche del presente Bando, per cui l’offerta finale ai fini dell’aggiudicazione sarà la sommatoria tra il rialzo offerto per l’acquisizione dell’immobile ed il ribasso offerto sull’importo a base di gara dei lavori e poiché la Piattaforma START non gestisce simultaneamente le 2 tipologie di



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)

UFFICIO UNICO GARE



CERTIFIED ISO 9001

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 9194759/721
Part. IVA 00231100512

offerta, Il presente MODULO B dovrà essere compilato dal concorrente unicamente perché la mancata compilazione NON permetterebbe la conclusione della procedura telematica. Ciò puntualizzato, **l'offerta inserita in questo modulo NON avrà alcun valore ai fini dell'attribuzione del punteggio/aggiudicazione, rimanendo come unico e valido a tale scopo il successivo Modulo denominato: "MODULO B.2. OFFERTA COMPLESSIVA GARA**

Seppur rilevata la non valenza di detti moduli, gli stessi, risultano per ambedue le ditte partecipanti regolarmente compilati, firmati digitalmente e conformi a quanto richiesto nel Bando/disciplinare di gara.

2.2 – Il Modulo B.1. - "Lista delle Categorie di Lavorazioni per l'Offerta a Prezzi Unitari – Risultato della verifica:

i moduli presentati dalle due ditte partecipanti risultano regolarmente compilati con tutti i prezzi unitari, firmati digitalmente e conformi a quanto richiesto nel Bando/disciplinare di gara, ovvero riportano "in calce" il ribasso offerto indicato sia in cifre che in lettere, COME APPRESSO RIPORTATO:

N.	Denominazione Operatore Economico	OFFERTA MODULO B.1 – LISTA DELLE CATEGORIE
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) 00125710517	Ribasso: 0,74% Pari all'importo offerto: € 437.424,18
2	GRUPPO CACCAVALE SRL Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA) 06888961213	Ribasso: 0,11% Pari all'importo offerto: € 440.200,50

2.3 - MODULO B.2. OFFERTA ECONOMICA COMPLESSIVA (UNICA VALIDA AI FINI DEL CALCOLO DEI PUNTEGGI/AGGIUDICAZIONE)" – Risultato della verifica:

Si evince quanto segue:

- ***Ambedue i concorrenti hanno compilato il Modulo in modo non del tutto coerente con quanto richiesto nelle "Note in calce" al modulo stesso e in più punti del Bando/Disciplinare di gara (Cfr. Pag. 33-34 – Riquadro B.2), infatti:***

A) La Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni:

- Nella parte A) – Offerta in rialzo per l'acquisizione dell'Immobile" – "Campo A" il concorrente, seguendo pedissequamente la specifica riportata in detto campo, laddove si chiedeva di indicare il "Prezzo Offerto per l'acquisizione dell'Immobile", e senza tener conto della successiva Nota 1 in cui si specificava che doveva essere specificato il solo rialzo, ha riportato non il rialzo sul prezzo a base di gara, bensì il PREZZO TOTALE OFFERTO PER L'ACQUISIZIONE, pari ad Euro 230.000;**
- La parte B) – "Offerta in Ribasso" è stata correttamente compilata tenuto conto:**
 - che nel "campo B" è stato riportato il ribasso percentuale offerto, corrispondente a quello riportato nel Modulo B.1, pari allo 0,74%;**



UFFICIO UNICO GARE

ii) nel "campo B.1" è stato riportato il ribasso (già offerto nel Modulo B.1) 0,74% in termini di valuta di euro (Formula: $440.685,26 * 0,74$) = € **3.261,08**

iii) nei "Campi B.2 e B.3" sono stati regolarmente valorizzati i Costi della Manodopera e della sicurezza aziendale;

- III. Conseguentemente all'errore di cui al precedente punto I.: Nel "campo C – OFFERTA ECONOMICA FINALE COMPLESSIVA" il valore complessivo riportato (Euro 233.261,08) NON riproduce l'offerta economica complessiva della ditta come richiesta in gara, ottenuta dalla somma tra rialzo sul prezzo di acquisizione dell'immobile e ribasso sui lavori, offerta economica complessiva **che, partendo dalle indicazioni del concorrente**, deve esser pertanto ricalcolata come di seguito riportato:

N.	Denominazione Operatore Economico	OFFERTA Punto "C" del Modulo B2	
1	Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) 00125710517	A): Prezzo offerto in rialzo per l'acquisizione dell'immobile (= euro 230.000 prezzo offerto per l'acquisizione dell'immobile – euro 229.000 prezzo posto a base di gara)	€ 1.000,00
		B): ribasso offerto convertito in euro	€ 3.261,08
		OFFERTA COMPLESSIVA	€ 4.261,08

B) La Soc. GRUPPO CACCAVALE SRL

- I. Nella parte A) – "Offerta in rialzo per l'acquisizione dell'Immobilare" – "Campo A", seguendo l'indicazione della nota 1 ha indicato l'importo "in rialzo rispetto alla base d'asta", pari ad euro **1.000,00**;
- IV. Nella parte B) – "Offerta in Ribasso" il concorrente:
- i) nel "campo B" ha correttamente riportato il ribasso percentuale offerto, corrispondente a quello riportato nel Modulo B.1, pari allo 0,11%;
- ii) nel "campo B.1", invece di riportare, come espressamente richiesto il valore in euro del ribasso offerto nel Modulo B.1, pari, come da formula riportata nel bando, ad euro 484,75 (= $440.685,26$ importo a base di gara * 0,11), ha riportato l'importo totale dei lavori ribassato, ovvero euro 440.200,50 (= euro $440.685,26$ importo a base di gara – 484,75 ribasso in euro);
- iii) nei "Campi B.2 e B.3" ha regolarmente valorizzato i Costi della Manodopera e della sicurezza aziendale;
- II. Conseguentemente all'errore di cui al precedente punto II.: Nel "campo C – OFFERTA ECONOMICA FINALE COMPLESSIVA" il valore complessivo riportato (Euro 441.200,50) NON riproduce l'offerta effettiva della ditta, ottenuta come già detto alla sommatoria tra rialzo sul prezzo di acquisizione



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)



52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

UFFICIO UNICO GARE

dell'Immobile e ribasso sui lavori, offerta economica complessiva **che, partendo dalle indicazioni del concorrente, deve essere ricalcolata come di seguito riportato:**

N.	Denominazione Operatore Economico	OFFERTA Punto "C" del Modulo B2		
2	GRUPPO CACCAVALE SRL Via Palatone, n° 41 - 80039 - Saviano (NA) 06888961213	A): Prezzo offerto in rialzo per l'acquisizione dell'immobile	€	1.000,00
		B): ribasso offerto convertito in euro	€	484,75
		OFFERTA COMPLESSIVA	€	1.484,75

Alla luce di quanto sopra: L'Autorità di gara PROPONE di procedere all'aggiudicazione "in via provvisoria":

a favore della soc. "Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni" con sede in Via XXV Aprile, n° 20 - 52100 - Arezzo (AR) P.IVA – 0012571051

la cui offerta complessiva (derivante dalla sommatoria tra il valore offerto in rialzo rispetto al prezzo base di acquisizione dell'Immobile e il ribasso offerto (convertito in termini di valuta) rispetto all'importo a base d'asta per l'esecuzione dei lavori di costruzione del nuovo magazzino) **risulta essere quella di maggiore importo.**

La presente costituisce unicamente "proposta di aggiudicazione" ai sensi dell'art. 33, c. 1 del D.lgs. 50/2016.

L'eventuale approvazione del presente atto da parte dell'Organo adito competente al quale viene trasmessa, avrà quindi valore di "aggiudicazione con efficacia sospesa" dovendosi esperire i controlli e le verifiche ex art. 80 del D. lgs. 50/2016 nei confronti del provvisorio aggiudicatario.

Di quanto sopra si è redatto il presente verbale/proposta di aggiudicazione che costituisce unicamente atto di "tracciabilità" delle operazioni di gara, rimanendo come valide, immutabili e opponibili a "Terzi" solo le procedure telematiche di aggiudicazione eseguite sulla Piattaforma START che vengono nel presente atto solo "richiamate e riassunte".

La seduta si conclude alle ore 12.05.

"AUTORITA' DI GARA" SULLA PIATTAFORMA START:

- **Presidente di gara: R.U.P. Ing. Lignoli Stefano** – Responsabile Servizio LL.PP. del Comune di Terranuova Bracciolini;
- Con l'assistenza del **Geom. Reggioli Giacomo**, anch'esso dipendente Servizio LL.PP. del Comune di Terranuova Bracciolini;
- **Arch. Eleonora Ferrini** – Istruttore Direttivo Tecnico del Servizio Edilizia, Urbanistica e P.T. del Comune di Terranuova Bracciolini;



**COMUNE DI TERRANUOVA
BRACCIOLINI**
(PROVINCIA DI AREZZO)

UFFICIO UNICO GARE



CERTIFIED ISO 9001

52028 TERRANUOVA
BRACCIOLINI
P.zza Repubblica, 16
Tel. 055 **9194759/721**
Part. IVA 00231100512

- **Istruttore Direttivo Angelo Cioli** – *Responsabile U.O.A. “Appalti e Contratti” – Operatore sulla Piattaforma START;*
- **Istruttore Tecnico Geom. Ballantini Massimo** – *dell’U.O.A. “Appalti e Contratti” – Operatore sulla Piattaforma START – **Segretario Verbalizzante.***

FINE VERBALE
