

Catalogo

Determina aggiudicazione definitiva n. 2042 del 19.10.2021.pdf .....	1
VERBALE di Gara Magazzino Comunale.pdf .....	10



## 2 Area servizi del Territorio DETERMINAZIONE

DATA	19/10/2021
REG. GEN. N.	2042

**OGGETTO: “REALIZZAZIONE DI UN “EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL’ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE” – AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA ED EFFICACE ALLA “ARCO SOC. COOP. CONSORZIO AREZZO COSTRUZIONI” DI AREZZO – APPROVAZIONE VERBALE DI GARA DEFINITIVO – APPROVAZIONE SCHEMA DI CONTRATTO COMPRAVENDITA E SCHEMA CONTRATTO LAVORI. CIG 8793575FA3 – CUP C21B21004830004**

Il Dirigente dell'area Servizi al Territorio

**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 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), 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 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 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.

**CHE** il Comune di Terranuova Bracciolini promuove la pratica di attività sportive, ricreative e sociali, amatoriali, agonistiche, tornei e similari e per la pratica dello sport in genere nell'interesse della comunità e:

- il bocciodromo comunale, situato in Piazza Coralli, n. 6, è destinato alla pratica del gioco delle bocce e ad altre attività sportive-ricreative rivolte in particolare alla popolazione anziana;
- il bocciodromo comunale è tra gli impianti sportivi comunali gestito nella forma della concessione;

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

**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;

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

**VISTA** la determina a contrattare n. 1260 del 29/06/2021, 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).*

*- 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/> e sul sito dell'ente all'indirizzo url: <http://trasparenza.comuneterranuova.it/index.php/bandi-di-gara-e-contratti/gare-in-corso>;

**RICHIAMATA la determinazione n. 1774 del 08.09.2021, con la quale si aggiudicava la "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE" con efficacia sospesa** (ovvero in attesa delle verifiche ex art. 80 del D. lgs. 50/2016 nei confronti dell'aggiudicatario), **alla società:**

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

**Per effetto dei seguenti importi offerti:**

- LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO MAGAZZINO COMUNALE: Euro **437.424,18**  
(*quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18*);
- ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE : Euro **230.000,00**  
(*quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18*);

**PRESO ATTO** quindi che sono terminati i controlli ex art. 80 del D. lgs. 50/2016 con esito positivo, nel senso che non si sono rilevate cause ostative alla contrattazione della "Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni" con la pubblica amministrazione;

**RICORDATO** che gli atti di gara, con particolare riferimento al Capitolato speciale ed allo schema di contratto preliminare di compravendita, prevedevano i seguenti step procedurali:

- Contestuale stipula del contratto preliminare di compravendita dell'area e del contratto di appalto per la realizzazione dei Lavori del Nuovo Magazzino;
- Approvazione da parte del Comune, ex art. 107 l.r. 65/2014, del Piano Attuativo;
- Collaudo "positivo" del nuovo magazzino realizzato;
- Sottoscrizione dell'atto definitivo di compravendita dell'Immobile;
- Stipula della Convenzione Urbanistica (*il cui schema dovrà essere presentato dal proponente in sede di presentazione della domanda di Piano Attuativo sulla base delle Indicazioni fornite nel Documento approvato con D.G.C. n. 93 del 10/06/2021*).

**RICORDATO** altresì che relativamente alla parte economica negli atti di gara e relativi allegati è espressamente riportato:

**A) - VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE:** Il valore dell'Immobile, stimato secondo la metodologia indiretta del valore di trasformazione è di euro 229.000,00 (*duecentoventinovemila/00*).

*Detto valore è ottenuto partendo dalla perizia di stima dell'Agenzia delle Entrate, aggiornata nella relazione ricognitiva, che di fatto costituisce la valorizzazione aggiornata dell'Immobile [...] in forza degli eventi verificatesi successivamente [...]*

*[...] la predetta valorizzazione, [...], è stata ottenuta per differenza tra:*

*i) il valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione dell'intera area F4 TER\_01 – “Area Ex Macelli”, di cui l'area su cui insiste l'attuale magazzino comunale oggetto di cessione costituisce, come già detto, quota parte, e*

*ii) i costi che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la trasformazione di detta area, costi tra i quali è stato stimato per la realizzazione del nuovo magazzino comunale, opera oggetto del presente appalto.*

*In sede di contratto definitivo di compravendita, dovranno essere applicate le imposte dovute per legge, che saranno a carico dell'aggiudicatario e quindi dell'acquirente.*

*Considerato che per la realizzazione dell'opera oggetto di appalto non è prevista alcuna erogazione in denaro da parte del Comune a favore dell'appaltatore, non trova applicazione neppure l'istituto dell'anticipazione di cui all'art. 35, comma 18, d.lgs. 50/2016.*

*L'aggiudicatario, con la partecipazione alla gara, acconsente che il compenso per eventuali varianti in corso d'opera e per eventuali variazioni economiche risultanti dal certificato di regolare esecuzione eccedenti gli importi riportati nel quadro economico dei lavori allegato al progetto esecutivo, andranno a ridurre il valore residuo dell'area e saranno pertanto detratte dal saldo prezzo che l'aggiudicatario dovrà corrispondere al Comune al momento del trasferimento di proprietà dell'immobile ceduto a copertura del corrispettivo di appalto.*

*Allo stesso modo, l'aggiudicatario riconosce che eventuali varianti in diminuzione o eventuali economie rispetto agli importi riportati nel quadro economico dei lavori allegato al progetto esecutivo andranno ad incrementare il valore del saldo prezzo da corrispondere al Comune al momento del trasferimento di proprietà dell'immobile ceduto a copertura del corrispettivo di appalto.*

#### **B) – REALIZZAZIONE DEI LAVORI DI COSTRUZIONE DEL MAGAZZINO (CONTABILITA'):**

*La contabilizzazione dei lavori sarà fatta secondo quanto indicato dal D.M. 49/2018.*

*Ai sensi dell'art. 27 del Capitolato speciale di appalto, i lavori saranno contabilizzati sulla base di stati di avanzamento emessi ogni qualvolta l'ammontare dei lavori raggiungerà un valore non inferiore ad euro 100.000,00 (centomila/00) al netto del ribasso contrattuale e della ritenuta dello 0,5% a garanzia dell'osservanza di tutte le norme e prescrizioni a tutela dei lavoratori, di cui al d.lgs. 50/2016.*

*In corrispondenza di ciascun SAL l'appaltatore non emetterà fattura, la quale sarà emessa, per l'intero importo dei lavori, solo dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione.*

*Nota Bene:*

*Considerato che il corrispettivo dei lavori è coperto dal trasferimento dell'Immobile, alla maturazione di ciascun SAL l'appaltatore non avrà diritto ad alcuna liquidazione in denaro; la previsione della cessione dell'Immobile a titolo di corrispettivo, comporta come conseguenza che, in caso di risoluzione del contratto di appalto per responsabilità dell'appaltatore, lo stesso non potrà avanzare alcuna pretesa economica nei confronti del Comune.*

*Come già indicato, entro sette giorni dall'emissione dell'unica fattura per l'importo totale dei lavori che l'appaltatore emetterà solo dopo l'approvazione del certificato di regolare esecuzione, l'appaltatore dovrà corrispondere al Comune un importo corrispondente all'IVA calcolata sulla predetta fattura, che sarà*



imputato dal Comune a titolo di caparra confirmatoria in anticipo sul prezzo complessivo dell'Immobile, prezzo costituito dall'importo a base di gara di euro 229.000,00 incrementato del valore dell'offerta economica complessiva presentata in gara, che lo stesso appaltatore dovrà corrispondere all'atto di trasferimento della proprietà dell'Immobile.

[...]- Resta inteso che l'aggiudicatario, come già precisato in precedenza, dovrà farsi carico anche delle spese previste nel quadro economico dei lavori allegato al progetto esecutivo.

**RILEVATO** quanto sopra; preso atto della necessità di approfondire ulteriori aspetti tecnico-urbanistici legati alle suddette procedure e ritenuto quindi opportuno definire la "parte economica" ("accertamento somme in entrata" etc.) con successivi e separati Provvedimenti;

**VISTO** l'allegato Verbale di gara definito;

**VISTO** l'allegato schema di contratto preliminare di compravendita;

**VISTO** l'allegato schema di contratto per la realizzazione dei lavori di costruzione del nuovo magazzino comunale;

**DATO atto** che sono trascorsi i termini ex art. 53 del D.lgs. 50/2016 in merito alla possibilità di "accesso agli atti di gara";

**DATO atto** altresì che sono trascorsi i termini ex 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/procedura di gara/aggiudicazione con efficacia sospesa;

**ATTESA pertanto la necessità di addivenire all'aggiudicazione definitiva ed efficace della "REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE";**

**VISTO** il d.lgs. 50 del 18.04.2016 (Codice dei contratti);

**VISTE** le Linee-Guida n. 4 ANAC di attuazione del D.lgs. 18 aprile 2016, n. 50 (Approvate dal Consiglio dell'Autorità con delibera n. 1097 del 26 ottobre 2016 e modificate con delibera ANAC 01/03/2018), per quanto applicabili;

**VISTO** 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);

**VISTO** il D. lgs. 14 marzo 2013, n. 33;

**ATTESA** la propria competenza ai sensi del D.lgs. 267/2000 e del decreto sindacale n. 16 del 15.07.2021, di attribuzione della delle FUNZIONI DIRIGENZIALI DELL'AREA 2 SERVIZI DEL TERRITORIO;

## **DETERMINA**

**1)- Di approvare l'allegato Verbale di gara E AFFIDARE IN VIA DEFINITIVA ED EFFICACE**, per tutte le motivazioni già espresse in "Narrativa", la **"REALIZZAZIONE DI UN "EDIFICIO DESTINATO A NUOVO MAGAZZINO COMUNALE NELL'ABITATO DI TERRANUOVA BRACCIOLINI (AR) E LA CONTESTUALE CESSIONE DI UN IMMOBILE", alla società:**

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

Per effetto dei seguenti importi offerti dalla suddetta società in sede di gara:

- Per LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO MAGAZZINO COMUNALE: Euro **437.424,18** (*quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18*);
- Per ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE : Euro **230.000,00** (*duecentotrentamila/00*);

**2)- di rimandare** per le motivazioni già espresse in “Narrativa”, la definizione della “parte economica” (“accertamento somme in entrata” etc.) relativa al presente atto, a successivi e separati Provvedimenti;

**3)- Di approvare** l'allegato “schema di contratto preliminare di compravendita” con la società aggiudicataria, “Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni”;

**4)- Di approvare** altresì l'allegato “schema di contratto per la realizzazione dei lavori di costruzione del magazzino” con la società aggiudicataria, “Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni”;

**5)- Di dare atto** che il Responsabile del Procedimento (art. 31 del D. Lgs. 50/2016), è individuato per il Comune di Terranuova Bracciolini, nella persona del titolare di P.O. del Servizio Lavori Pubblici, Ing. Lignoli Stefano;

**6)- Di procedere** per quanto previsto dall'art. 29 del D.lgs. 50/2016 e dal D. lgs. 31/2013, alla pubblicazione del presente atto e dei relativi allegati, sul profilo internet del Comune di Terranuova Bracciolini:

<http://trasparenza.comuneterranuova.it/> e dare contestualmente 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;

**7)- Di disporre** secondo i principi generali dell'ordinamento, la pubblicazione del presente atto pubblico all'Albo Pretorio Elettronico dell'Ente;

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

*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)



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

## **UFFICIO UNICO GARE**

\*\*\*\*\*

### **VERBALE**

(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

#### **IMPORTI OFFERTI:**

- Per LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO MAGAZZINO COMUNALE: Euro **437.424,18**  
(quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18);
- Per ACQUISIZIONE DELL’IMMOBILE : Euro **230.000,00**  
(quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18);

\*\*\*\*\*



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

**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
		<b>OFFERTA COMPLESSIVA</b>	€ <b>4.261,08</b>

### 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
		<b>OFFERTA COMPLESSIVA</b>	€	<b>1.484,75</b>

**Alla luce di quanto sopra: L'Autorità di gara PROPONE di procedere all'aggiudicazione:**

**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.**

**IMPORTI OFFERTI dalla soc. "Arco Soc. Coop. Consorzio Arezzo Costruzioni":**

- Per LAVORI DI REALIZZAZIONE NUOVO MAGAZZINO COMUNALE: Euro **437.424,18**  
(quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18);
- Per ACQUISIZIONE DELL'IMMOBILE : Euro **230.000,00**  
(quattrocentotrentasettemilaquattrocentoventiquattro/18);

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

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;



**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

- **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.*

**FINE VERBALE**

---