



## PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA

**MISSIONE 5 – COMPONENTE 2 – INVESTIMENTO 2.3 INTERVENTO DI INTERGENERAZIONE URBANA UN PROGETTO DI SOCIAL HOUSING INTEGRATO PER IL QUARTIERE DI BIUMO INFERIORE.**

**PNRR M5C2I2.3 - PROCEDURA APERTA PER L'AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI INTERGENERAZIONE URBANA UN PROGETTO DI SOCIAL HOUSING INTEGRATO PER IL QUARTIERE DI BIUMO INFERIORE. LOTTI 1A (STUDENTATO CASA FRASCONI) – 1H. CUP: B34E21001500005 - CIG: B768B9F7D5.**

### VERBALE DI GARA N. 5

#### APERTURA OFFERTE ECONOMICHE E PROPOSTA DI AGGIUDICAZIONE

#### PREMESSO CHE:

- con determinazione dirigenziale n. 770 del 3.06.2025 è stato approvato il progetto esecutivo relativo al LOTTO FUNZIONALE N. 3 (LOTTE 1.A - 1.H) relativo ai "LAVORI INTERGENERAZIONE URBANA UN PROGETTO DI SOCIAL HOUSING INTEGRATO PER IL QUARTIERE DI BIUMO INFERIORE. LOTTI 1A (STUDENTATO CASA FRASCONI) – 1H.- CUP: B34E21001500005.", trasmesso con nota acquisita al nostro protocollo comunale n. 136448 del 23.12.2024 dallo studio di progettazione ATELIER(S) ALFONSO FEMIA S.R.L., per una spesa complessiva per l'esecuzione dell'intervento pari ad € 4.268.566,10, di cui € 3.161.479,62 per lavori, € 1.097.086,48 per somme a disposizione dell'amministrazione ed € 10.000,00 per accantonamento accordi bonari;
- con determinazione n. 898 del 24.06.2025 si è provveduto all'indizione della procedura per individuare l'affidatario dei "LAVORI INTERGENERAZIONE URBANA UN PROGETTO DI SOCIAL HOUSING INTEGRATO PER IL QUARTIERE DI BIUMO INFERIORE. LOTTI 1A (STUDENTATO CASA FRASCONI) – 1H.- CUP: B34E21001500005. - CIG: B768B9F7D5." per l'importo determinato dal RUP in complessivi € 3.161.479,62, oltre IVA, (inclusi € 1.027.824,04, per costi della manodopera) di cui € 2.993.398,37 per lavori ed € 168.081,25 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso, mediante procedura aperta di cui al combinato disposto tra l'art. 71, comma 1 del d.lgs. 36/2023 e l'Allegato I.1 art. 3 lett. f), del Codice, con il criterio di aggiudicazione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, ai sensi dell'articolo 108, comma 1, del d.lgs.

36/2023, sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo;

- il bando di gara relativo alla procedura in oggetto (prot. gen. n. 68100 del 26.06.2025), conformemente a quanto previsto dagli artt. 84 e 85 del d.lgs. 36/2023 è stato trasmesso in data 25.06.2025 alla GUUE e pubblicato:
  - in data 26.06.2025 sulla GUUE, GU S 120/2025, n. di pubblicazione avviso 413445-2025;
  - in data 27.06.2025 sulla Piattaforma Pubblicità a Valore Legale (PVL) dell'Autorità Nazionale Anticorruzione;
  - in data 26.06.2025 sulla Piattaforma Telematica Sintel;
  - in data 26.06.2025 sul Profilo del committente;
  - in data 26.06.2025 all'Albo Pretorio del Comune di Varese;
  - nel bando di gara è stato previsto quale termine di scadenza per la presentazione delle offerte le ore 12:00 del giorno 15.09.2025;
- entro il suddetto termine di scadenza per la presentazione delle offerte, sono pervenute mediante Piattaforma Sintel n. 6 offerte;
- nella seduta delle operazioni di gara del 23.09.2025, tutte riportate nel verbale n. 1 in pari data, il Seggio di gara:
  - ha dato atto che entro il termine previsto dal bando di gara sono pervenute numero sei offerte, di seguito elencate:

OFFERTE PERVENUTE			
NUMERO PROTOCOLLO INFORMATICO	FORNITORE	MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE	DATA
1756997189588	CREA.MI SRL 08287360963	R.T.I. CREA.MI S.R.L. - PALADINO COSTRUZIONI S.R.L. (RAGGRUPPAMENT O TEMPORANEO DI IMPRESE)	GIOVEDÌ 4 SETTEMBRE 2025 16.46.29 CEST
1757660928265	NEOCOS S.R.L. 01128640032	FORMA SINGOLA	VENERDÌ 12 SETTEMBRE 2025 9.08.48 CEST
1757915866795	BERTINI SRL 01906730021	FORMA SINGOLA	LUNEDÌ 15 SETTEMBRE 2025 7.57.46 CEST



1757923874835	ARTEDIL DI CAMPENNI' ROCCO & C. SRL 03673620161	FORMA SINGOLA	LUNEDÌ 15 SETTEMBRE 2025 10.11.14 CEST
1757926160624	CORES4N SRL 03050790124	CORES4N-BONA 1858 - BERICO - POZZI ALBINO(RAGGRUPP AMENTO TEMPORANEO DI IMPRESE)	LUNEDÌ 15 SETTEMBRE 2025 10.49.20 CEST
1757926511993	NOTARIMPRESA 00129050035	FORMA SINGOLA	LUNEDÌ 15 SETTEMBRE 2025 10.55.11 CES

- ha proceduto all'apertura delle buste contenenti la documentazione amministrativa ed in esito alla verifica della documentazione ivi contenuta ha disposto di attivare il soccorso istruttorio ai sensi dell'art. 101 del d.lgs. 36/2023 per i concorrenti indicati nel verbale n. 1, cui si fa espresso rinvio;
- ha disposto di ammettere i restanti concorrenti alla fase successiva, aggiornando i lavori del seggio di gara a successiva seduta, per procedere: alla verifica della documentazione presentata a seguito del soccorso istruttorio ed all'ammissione/esclusione definitiva dei concorrenti;
- nella seduta delle operazioni di gara del 08.10.2025, tutte riportate nel verbale n. 2 in pari data, il Seggio di gara ha disposto:
  - di ammettere, in esito al procedimento di soccorso istruttorio, alla fase successiva della procedura ATI CREA.MI SRL – PALADINO COSTRUZIONI SRL e BERTINI SRL nei cui confronti è stato attivato il soccorso istruttorio;
  - di ammettere, pertanto, in via definitiva alla fase di apertura e valutazione delle offerte tecniche tutti i concorrenti (numero 6);
- nella seduta delle operazioni di gara del 08.10.2025, tutte riportate nel verbale n. 3 in pari data, la Commissione giudicatrice:
  - ha proceduto all'apertura dei plichi telematici delle offerte tecniche ed alla verifica della regolare sottoscrizione delle offerte;
  - ha disposto di procedere in successive sedute riservate alla valutazione delle offerte tecniche dei 6 (sei) concorrenti ammessi;
  - ha disposto di conservare le offerte tecniche telematiche in apposita cartella informatica accessibile solo da parte della Commissione;
- in successive sedute riservate, la Commissione giudicatrice ha proceduto alle operazioni di valutazione delle offerte tecniche dei concorrenti ed all'attribuzione dei relativi punteggi, tutte riportate nel verbale n. 4 del 23.10.2025.

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI GARA**

L'anno DUEMILAVENTIVENTICINQUE, il giorno TRENTA del mese di OTTOBRE (30.10.2025), alle ore 14:35, in Varese, in una sala del Palazzo Municipale, è presente la Commissione giudicatrice, costituita conformemente a quanto stabilito dall'art. 93 del d.lgs. n. 36/2023 e nominata con determina dirigenziale n. 1355 del 19.09.2025 composta da:

- Arch. Giorgio Bellocchi – Dirigente Area X – Lavori Pubblici - Presidente;
- Arch. Giorgio Goi - Responsabile Unico di Progetto - E.Q. Attività Efficientamento Immobili – Area X - Lavori Pubblici - Comune di Varese - Commissario Tecnico;
- Geom. Serena Malinverno – Funzionario Tecnico – Ufficio Coordinamento Tecnico Progettuale - Area X – Lavori Pubblici - Comune di Varese - Commissario Tecnico.

Assiste alla seduta in qualità di Segretario di gara, la Dott.ssa Mara Cicchiello, Funzionario dell'Attività Centrale Unica di Committenza comunale, per l'espletamento delle funzioni di verbalizzazione ed assistenza ai lavori della Commissione.

La Commissione dà atto che, in esito alle operazioni di valutazione delle offerte tecniche, tutte riportate verbale n. 4 del 23.10.2025, risultano i seguenti punteggi tecnici ottenuti dai concorrenti:

<b>N.</b>	<b>CONCORRENTE</b>	<b>PUNTEGGIO TECNICO</b>
1	NOTARIMPRESA	77,50/90
2	BERTINI SRL	77,16/90
3	NEOCOS S.R.L.	62,33/90
4	ATI CORES4N SRL	56,66/90
5	ARTEDIL DI CAMPENNI' ROCCO & C. SRL	53,00/90
6	ATI CREA.MI SRL	51,50/90

Si procede quindi ad inserire nell'apposita maschera di piattaforma Sintel, i suddetti punteggi.



Prima di proseguire con l'apertura delle buste economiche si richiama quanto previsto nel paragrafo 13) del disciplinare di gara in relazione ai criteri di valutazione dell'offerta economica: *"All'offerta economica viene attribuito un punteggio massimo pari a 10 punti. Il punteggio di ciascuna offerta è assegnato direttamente dalla piattaforma Sintel sulla base del ribasso percentuale formulato sull'importo a base d'asta. Al concorrente che ha praticato il più alto ribasso sono attribuiti 10 punti; alle altre offerte sono assegnati punteggi decrescenti calcolati in misura inversamente proporzionale al ribasso più alto secondo la seguente formula:  $V(a)_i = R_a/R_{max}$  dove:*

- $R_a$  = sconto offerto dal concorrente  $a$
- $R_{max}$  = sconto dell'offerta più conveniente

*(...) Fatta salva la verifica di eventuali anomalie, l'appalto è aggiudicato al concorrente che consegue il punteggio, espresso in centesimi, più alto, risultante dalla sommatoria del punteggio tecnico e del punteggio economico. A parità di punteggio è preferito il concorrente che ha ottenuto il punteggio maggiore in relazione all'offerta tecnica. In caso di ulteriore parità, si procede all'aggiudicazione a norma del secondo comma dell'art. 77 del r.d. 23/05/1924, n. 827. (...)."*

La Commissione procede con l'apertura dei plichi telematici contenenti le offerte economiche. Di seguito si riportano i ribassi formulati dai concorrenti:

RIBASSI OFFERTI	
CONCORRENTE	RIBASSO OFFERTO
ATI CREA.MI SRL 08287360963	16,69000%
NEOCOS S.R.L. 01128640032	5,00000%
BERTINI SRL 01906730021	13,00000%
ARTEDIL DI CAMPENNI' ROCCO & C. SRL 03673620161	6,75000%
ATI CORES4N SRL 03050790124	15,75600%
NOTARIMPRESA 00129050035	6,50000%

Si dà atto che a causa di malfunzionamento della piattaforma Sintel non viene applicata la formula lineare indicata per l'offerta economica pertanto i punteggi economici calcolati automaticamente dalla piattaforma non risultano corretti.

La Commissione decide di procedere extra piattaforma Sintel a calcolare i punteggi economici in conformità alla formula lineare indicata nel disciplinare di gara, da cui risulta quanto segue:

<b>PUNTEGGI ECONOMICI</b>		
<b>CONCORRENTE</b>	<b>RIBASSO OFFERTO</b>	<b>PUNTEGGIO ECONOMICO</b>
ATI CREA.MI SRL 08287360963	16,69000%	10/10
NEOCOS S.R.L. 01128640032	5,00000%	2,9958/10
BERTINI SRL 01906730021	13,00000%	7,7890/10
ARTEDIL DI CAMPENNI' ROCCO & C. SRL 03673620161	6,75000%	4,0443/10
ATI CORES4N SRL 03050790124	15,75600%	9,4403/10
NOTARIMPRESA 00129050035	6,50000%	3,8945/10

Dalla somma dei punteggi riportati da ciascun concorrente rispettivamente nell'offerta tecnica e nell'offerta economica, risultano i seguenti punteggi complessivi (troncati alla seconda cifra decimale) e la conseguente graduatoria finale dei concorrenti:

<b>GRADUATORIA FINALE</b>				
<b>POSIZIONE</b>	<b>CONCORRENTE</b>	<b>PUNTEGGIO ECONOMICO</b>	<b>PUNTEGGIO TECNICO</b>	<b>PUNTEGGIO TOTALE</b>
<b>1</b>	<b>BERTINI SRL 01906730021</b>	<b>7,7890/10</b>	<b>77,16/90</b>	<b>84,94/100</b>
<b>2</b>	<b>NOTARIMPRESA 00129050035</b>	<b>3,8945/10</b>	<b>77,50/90</b>	<b>81,39/100</b>



3	ATI CORES4N SRL 03050790124	9,4403/10	56,66/90	66,10/100
4	NEOCOS S.R.L. 01128640032	2,9958/10	62,33/90	65,32/100
6	ATI CREA.MI SRL 08287360963	10/10	51,50/90	61,50/100
5	ARTEDIL DI CAMPENNI' ROCCO & C. SRL 03673620161	4,0443/10	53,00/90	57,04/100

Come si evince dalla tabella sopra riportata, risulta primo in graduatoria il seguente operatore economico che ha riportato un punteggio complessivo pari a 84,94/100, di cui 77,16/90 nell'offerta tecnica e 7,7890/10 nell'offerta economica:

- **BERTINI SRL - CODICE FISCALE 01906730021 - P.IVA 01906730021, CON SEDE IN LOCALITÀ MINIERE 9, ALAGNA VALSESIA (VC), C.A.P. 13021.**

La Commissione dà atto che, secondo quanto previsto nel paragrafo 23) del disciplinare di gara, la Stazione Appaltante procede alla valutazione della congruità della prima offerta in graduatoria in presenza dei seguenti presupposti: *“il punteggio riportato dal concorrente nell'offerta economica risulta pari o superiore a 8/10 punti e il punteggio dell'offerta tecnica risulta pari o superiore a 80/90 punti”*.

Posto quanto sopra, si rileva che poichè nel caso di specie non sussistono i presupposti per procedere alla valutazione di congruità dell'offerta.

La Commissione decide altresì di inoltrare richiesta al supporto tecnico di Aria Spa per correggere su piattaforma Sintel i punteggi economici e la graduatoria finale.

Posto ciò, in esito alle operazioni di gara di cui sopra, la Commissione:

- ai sensi dell'art. 17 comma 5 d.lgs. 36/2023 propone che l'appalto relativo a: “PNRR M5C2I2.3 PROCEDURA APERTA PER L'AGGIUDICAZIONE DEI LAVORI INTERGENERAZIONE URBANA UN PROGETTO DI SOCIAL HOUSING INTEGRATO PER IL QUARTIERE DI BIUMO INFERIORE. LOTTI 1A (STUDENTATO CASA FRASCONI) – 1H. CUP: B34E21001500005 - CIG: B768B9F7D5.” sia aggiudicato al seguente operatore economico: BERTINI SRL - CODICE FISCALE 01906730021 - P.IVA 01906730021, CON SEDE IN LOCALITÀ MINIERE 9, ALAGNA VALSESIA (VC), C.A.P. 13021;
- dà mandato alla CUC di inoltrare apposita richiesta al supporto tecnico di Aria Spa per correggere i punteggi economici e la graduatoria finale;
- decide di aggiornare la seduta ad un momento successivo all'intervento di Aria Spa per correggere la graduatoria su piattaforma Sintel.

La presente proposta di aggiudicazione è soggetta ad approvazione ai sensi dell'art. 17 comma 5 del D.Lgs. 36/2023.

La seduta è tolta alle ore 15:00.

**Il presente verbale viene sottoscritto in segno di esplicita approvazione dalla Commissione e dal Segretario di gara.**

**La Commissione**

Arch. Giorgio Bellocchi

Arch. Giorgio Goi

Geom. Serena Malinverno



**Il Segretario di gara**

Dott.ssa Mara Cicchiello



Varese, 30.10.2025

Data di pubblicazione su profilo di committente: contestualmente alla determina di aggiudicazione.



Si dispone il deposito nel protocollo Generale del Comune di Varese della copia informatica, redatta ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. 07.03.2005 n. 82, del sujesteso verbale formato in origine su supporto analogico conservato presso il Comune di Varese.

Il Capo Attività CUC  
(Dott. Graziano Visconti)

