



Città di Isernia

Medaglia d'Oro

SETTORE III AREA TECNICA

2° Servizio – SUA; Programmazione e Gestione OO.PP.; PNRR; Ambiente e Verde pubblico; Ecologia, Canile Municipale, Colonie feline; Toponomastica; Sicurezza nei luoghi di lavoro

Oggetto: Procedura telematica negoziata, preceduta dalla pubblicazione di una manifestazione d'interesse, ai sensi dell'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs. n. 36/2023, con criterio di aggiudicazione dell'**offerta economicamente più vantaggiosa**, individuata sulla base del **miglior rapporto qualità/prezzo** ai sensi dell'art. 50, comma 4 del D.Lgs. n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di **“Recupero e valorizzazione, tramite interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di creazione delle infrastrutture per la fruibilità, di un settore dell'insediamento Sannita de “La Romana” di Isernia” - Attuazione Strategia Area Urbana Isernia-Pesche-Miranda POR Molise FESR-FSE 2014-2020 – Azione 5.2.1 - CUP J53D21002580006 - CIG B724ADEFFA.**

VERBALE DI GARA N. 1 del 9 settembre 2025

Procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1, lettera c del Decreto Legislativo n. 36 del 2023

Verifica Documentazione Amministrativa - SEDUTA PUBBLICA

Valutazione offerte tecniche – SEDUTA RISERVATA

Oggetto	Recupero e valorizzazione, tramite interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di creazione delle infrastrutture per la fruibilità, di un settore dell'insediamento Sannita de “La Romana” di Isernia
CIG	B724ADEFFA
CUP	J53D21002580006
Importo di gara	€ 304.239,73
Scelta del contraente	Procedura Negoziata con almeno 5 inviti
Modalità	TELEMATICA

PREMESSO E RICORDATO CHE:

- con decisione a contrarre n. 1401 del 05.06.2025, si è proceduto ai sensi dell'art. 50 comma 1 lettera c del D.Lgs. n. 36/2023 ad indire una gara, mediante procedura negoziata, per l'affidamento dei lavori relativi al *Recupero e valorizzazione, tramite interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di creazione delle infrastrutture per la fruibilità, di un settore dell'insediamento Sannita de “La Romana” di Isernia” - Attuazione Strategia Area Urbana Isernia-Pesche-Miranda POR Molise FESR-FSE 2014-2020 – Azione 5.2.1;*
- che è stato dato avvio ad un'indagine esplorativa per sondare il mercato al fine di individuare la presenza di operatori economici, in possesso dei requisiti di ordine generale e speciale, interessati alla partecipazione della procedura negoziata, di cui all'art. 50 comma 1 lett. c) del D.Lgs.n. 36/2023, per l'affidamento dei lavori di *“Recupero e valorizzazione, tramite interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di creazione delle infrastrutture per la fruibilità, di un settore dell'insediamento Sannita de “La Romana” di Isernia” - Attuazione Strategia Area Urbana Isernia-Pesche-Miranda POR Molise FESR-FSE 2014-2020 – Azione 5.2.1”;*
- che l'avviso di indagine di mercato è stato pubblicato a partire dal giorno 05.06.2025 al giorno 23.06.2025 all'Albo Pretorio, sul profilo del committente - Amministrazione trasparente, sulla piattaforma di e-procurement Traspare e sulla Piattaforma di Pubblicità a Valore Legale (PVL) dell'Anac in data 06.06.2025;

- che la data di scadenza per la presentazione da parte degli operatori economici delle candidature per la successiva partecipazione alla procedura negoziata specificata in oggetto è stata fissata per le ore 10:00 del giorno 23.06.2025 e che, entro tale termine, sono pervenute a mezzo PEC n. 23 (ventitré) manifestazioni di interesse;
- che con verbale n. 1 del 03.02.2025, qui interamente richiamato, sono stati selezionati n. 20 (venti) operatori economici da invitare alla procedura negoziata specificata in oggetto;
- che le lettere di invito a presentare offerta sono state trasmesse dal Comune di Isernia con protocolli nn. 4582 del 20.08.2025, 4583 del 20.08.2025, 4584 del 20.08.2025, 4585 del 20.08.2025, 4586 del 20.08.2025, 4587 del 20.08.2025, 4588 del 20.08.2025, 4589 del 20.08.2025, 4590 del 20.08.2025, 4591 del 20.08.2025, 4592 del 20.08.2025, 4593 del 20.08.2025, 4594 del 20.08.2025, 4595 del 20.08.2025, 4596 del 20.08.2025, 4597 del 20.08.2025, 4598 del 20.08.2025, 4599 del 20.08.2025, 4600 del 20.08.2025, 4601 del 20.08.2025 contemporaneamente agli operatori economici, mediante posta elettronica certificata istituzionale ai sensi e per gli effetti della vigente normativa prevista in materia dal CAD - Decreto Legislativo 7 marzo 2005 n. 82;
- che con lettera d'invito è stato indicato per la firma e la marcatura delle buste contenenti l'offerta il termine alle ore 10:00 del giorno 03.09.2025, e per la presentazione delle buste contenenti la documentazione amministrativa e quella tecnica l'arco temporale dalle ore 10:30 del giorno 03.09.2025 alle ore 10:30 del giorno 04.09.2025;
- che entro il termine stabilito risultano pervenute n. 2 buste amministrative:

N.	Partecipante	Indirizzo	Data e ora di arrivo	Protocollo
1	Edil Petrarca srl	Contrada Chiuselle 42, Fornelli (IS), 86070	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
2	EDILMASTRO S.R.L.	VIA DELL'ACQUEDOTTO ROMANO, 11, Isernia (IS), 86170	03/09/2025 11:11	N. 5034 del 03/09/2025
3	OTTAVI COSTRUZIONI SRL	CONTRADA LA TORRE N. 18, Subiaco (RM), 28	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
4	Thermo House srl	Via Pantanari - cortile 6, Cervinara (AV), 83012	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
5	EDILNEXT2020 S.R.L.	Via Londra, n. 34, Altamura (BA), 70022	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
6	PICANTO APPALTI S.R.L.	VIA S.L'AFRICANO N.12, Parete (CE), 81030	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
7	DI GREGORIO SRL		NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
8	COSTRUZIONI DI SISTO POMPEO SRL		NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
9	EDIL RESTAURI SRL		NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
10	LOMBARDI MAURIZIO	c.da alluoro snc, Fornelli (IS), 86070	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
11	CIPRIANI GIULIANO COSTRUZIONI SRL	VIA GIOVANNI ANDREUCCI N. 43, Capriati a Volturno (CE), 81014	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
12	SPALLONE SRL	Via Baldassarre Labanca n. 8/a, Campobasso (CB), 86100	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
13	GIPI S.R.L.		NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
14	PRO.MU. RESTAURI ARTISTICI SRL UNIPERSONALE	via G FONTECEDRO SNC, Viterbo (VT), 1100	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
15	MEDITERRANEA S.R.L.	corso campano 546, Giugliano in Campania (NA), 80014	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
16	FAREL IMPIANTI SRL	VIA CARAVAGGIO 7, Favara (AG), 92026	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
17	Cooperativa Archeologia - società cooperativa	Via Luigi La Vista 5, Firenze (FI), 50133	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
18	Edil Cristiana S.r.l.	Corso Marcelli n. 165, Isernia (IS), 86170	NON PERVENUTA	NON PERVENUTA
19	COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro	Via Martiri Atellani 95, Sant'Arpino (CE), 81030	03/09/2025 10:36	N. 5032 del 03/09/2025
20	Maturo Costruzioni srl		NON PERVENUTA	NON PERVENUTA

VISTA la determinazione dirigenziale n. 2241 del 04.09.2025 con cui si è proceduto a costituire la Commissione giudicatrice per l'affidamento dei lavori di *“Recupero e valorizzazione, tramite interventi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo nonché di creazione delle infrastrutture per la fruibilità, di un settore*

dell'insediamento Sannita de "La Romana" di Isernia" - Attuazione Strategia Area Urbana Isernia-Pesche-Miranda POR Molise FESR-FSE 2014-2020 – Azione 5.2.1", da affidare con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa;

PRESO ATTO che con nota prot. Urbi n. 5087 del 04.09.2025 è stata convocata per il giorno 09.09.2025 la prima seduta di gara;

QUANTO SOPRA, PREMESSO E CONSIDERATO:

L'anno **duemila-venticinque**, il giorno **nove** del mese di **settembre** alle ore **09:20** si è riunita la Commissione di gara nella sede dell'Area Tecnica sita in Piazza Michelangelo, preposta all'esperimento dell'appalto in oggetto così costituita:

- Arch. Paolo di Guglielmo Presidente di commissione;
- Ing. Adelina Matteo Commissario di gara;
- Geom. Lucia Carosella Commissario di gara;
- Dott.ssa Irma Avicolli Segretario verbalizzante;

Prima di procedere con le operazioni i componenti della Commissione di gara dichiarano che non sussistono elementi di incompatibilità personale allo svolgimento delle funzioni affidategli nei modi stabiliti dall'art. 93 del D. Lgs. 36/2023;

Il Presidente dichiara che non sono presenti i seguenti rappresentanti delle ditte offerenti;

Si prosegue con l'apertura della busta "A" contenente la documentazione amministrativa ed alla verifica della correttezza formale della documentazione in essa contenuta, alla verifica circa il possesso dei requisiti generali e speciali dei concorrenti al fine della loro ammissione alla gara, sulla base delle dichiarazioni dagli stessi presentate, delle certificazioni dagli stessi prodotte, con il seguente esito:

Partecipante	Offerta
COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro - P.IVA: 03708680610 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	AMMESSA fatta salva la necessità di effettuare pagamento ANAC (sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (n. 6 del 2025
EDILMASTRO S.R.L. - P.IVA: 00984820944 Tipo partecipazione: Singolo operatore economico (D.Lgs. 36/2023, art. 65, comma 2, lett. a): imprenditori individuali, anche artigiani, e le società, anche cooperative	AMMESSA fatta salva la necessità di effettuare pagamento ANAC (sentenza dell'Adunanza Plenaria del Consiglio di Stato (n. 6 del 2025

Verificata positivamente la formale conformità e completezza della documentazione amministrativa presentata dai concorrenti in gara, il Presidente dichiara ammessi tutti gli operatori economici alla successiva fase della gara, dandone comunicazione con prot. **URBI 5193**;

Alle ore **09:45** si procede, sempre in seduta pubblica, all'apertura dell'offerta tecnica al fine del solo controllo formale del corredo documentale prescritto con l'individuazione totale degli elaborati presentati, dando atto che, ad esito di ciò:

N.	Concorrente	N. elementi contenuti nella busta B
1	COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro - P.IVA: 03708680610	7
2	EDILMASTRO S.R.L. - P.IVA: 00984820944	8

Alle ore **09:50** il Presidente della Commissione dichiara terminata la fase pubblica della seduta di gara e dispone di continuare la stessa, in seduta riservata, dando avvio all'esame delle offerte tecniche prodotte.

Il Presidente di Commissione procede con la lettura del Disciplinare di Gara e, nello specifico, di quanto riportato al punto 6 b "Criteri di valutazione dell'offerta tecnica", in base al quale si dà atto che il punteggio dell'offerta Il punteggio dell'offerta tecnica è attribuito sulla base dei criteri di valutazione elencati nella sottostante tabella con la relativa ripartizione dei "**Punteggi discrezionali**" (**D**), vale a dire i punteggi il cui coefficiente è attribuito in ragione dell'esercizio della discrezionalità spettante alla Commissione Giudicatrice e dei "**Punteggi Quantitativi**" (**Q**), vale a dire punteggi attribuiti in modo quantitativo, a seconda della presenza o meno del criterio richiesto:

N.	CRITERI DI VALUTAZIONE	PUNTI MAX	TIPO DI CRITERIO
A	“QUALITÀ DELL’OPERA – PREGIO TECNICO, FUNZIONALE ED ESTETICO”	35	D
B	“PROPOSTE DI OTTIMIZZAZIONE FUNZIONALE ED AMBIENTALE DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE”	35	D
C	“LOGISTICA, SICUREZZA E RIDUZIONE DELL’IMPATTO AMBIENTALE DEL CANTIERE E ADOZIONE DI MISURE COMPENSATIVE”	15	D
TOTALE		85	

La Commissione ha preso quindi atto che l’aggiudicazione dovrà avvenire in base al criterio dell’offerta “economicamente più vantaggiosa”, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo ai sensi dell’art. 50, comma 4 del D.Lgs 36/2023.

A ciascuno degli elementi qualitativi cui è assegnato un punteggio discrezionale nella colonna “D” della tabella, è attribuito un coefficiente attraverso la media dei coefficienti, variabili da zero ad uno, assegnati discrezionalmente da parte di ciascun commissario.

I coefficienti, variabili tra zero ed uno, da assegnare a ciascun criterio o sub-criterio avente natura qualitativa saranno determinati:

- a) mediante l’attribuzione discrezionale da parte di ogni commissario del coefficiente sulla base dei criteri metodologici (motivazionali) specificati nel presente disciplinare e sulla base di una valutazione graduata sulla seguente scala di giudizi:

GIUDIZIO	COEFF.	CRITERI METODOLOGICI
INSUFFICIENTE	0,00	Trattazione insufficiente e/o descrizioni completamente assenti e/o del tutto lacunose, che denotano la completa non rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell’arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano non quantificabili e non apprezzabili, non vengono trattati in alcun modo e/o, ove parzialmente esposti, non trovano alcuna dimostrazione analitica o, comunque, sono privi di ogni significatività.
QUASI SUFFICIENTE	0,10	Trattazione quasi sufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsissima rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell’arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano affatto chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono sufficientemente significativi.
SUFFICIENTE	0,20	Trattazione appena sufficiente e/o descrizioni lacunose, che denotano scarsa rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell’arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano chiari, e/o non trovano dimostrazione analitica o, comunque, non appaiono particolarmente significativi.
PIÙ CHE SUFFICIENTE	0,30	Trattazione più che sufficiente e/o descrizioni con alcune lacune, che denotano poca rispondenza della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell’arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano particolarmente chiari, e/o trovano una parziale dimostrazione analitica ma restano comunque poco significativi.
PARZIALMENTE ADEGUATO	0,40	Trattazione sintetica e/o che presenta alcune lacune, e/o non del tutto rispondente e/o parzialmente adeguata alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una sufficiente efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell’arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante non risultano completamente chiari, in massima parte analitici ma restano comunque relativamente significativi.

ADEGUATO	0,50	Trattazione completa ma appena esauriente o, pur esauriente, non del tutto completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano abbastanza chiari, in parte analitici e, comunque, abbastanza significativi.
PIÙ CHE ADEGUATO	0,60	Trattazione completa e sufficientemente esauriente e sufficientemente completa, rispetto alle esigenze della Stazione Appaltante contraddistinta da una più che discreta efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, in massima parte analitici e, comunque, significativi.
QUASI BUONO	0,70	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte, ma con la presenza di alcuni aspetti non pienamente trattati e/o chiariti. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante, seppur chiari, analitici e significativi, per via della non completa trattazione ed argomentazione degli aspetti costituenti la tematica, lasciano alcuni dubbi e/o incertezze sulla reale piena bontà della proposta formulata.
BUONO	0,80	Trattazione completa dei temi richiesti, con buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano chiari, analitici e significativi.
PIÙ CHE BUONO	0,90	Trattazione completa dei temi richiesti, con più che buona rispondenza degli elementi costitutivi dell'offerta alle esigenze della Stazione Appaltante e buona efficienza e/o efficacia della proposta rispetto il tema costituente il parametro e/o sottoparametro oggetto di valutazione rispetto ad alternative possibili desunte dal mercato e/o dalla regola dell'arte. I vantaggi e/o benefici conseguibili dalla stazione appaltante risultano ben chiari, analitici e molto significativi.
OTTIMO	1,00	Il parametro preso in esame viene giudicato eccellente. Risulta del tutto aderente alle aspettative della S.A. e alle potenzialità medie delle ditte di riferimento operanti sul mercato. La sua presentazione è più che esaustiva ed ogni punto di interesse viene illustrato con puntualità e dovizia di particolari utili ed efficaci in rapporto alla natura del parametro considerato. Le relazioni illustrano con efficacia le potenzialità dell'operatore economico candidato ed evidenziano le eccellenti caratteristiche di offerta prestazionale.

b) determinando la media dei coefficienti espressi da tutti i commissari su ciascun criterio o subcriterio.

La valutazione delle offerte dei concorrenti deriverà dalla sommatoria dei criteri di valutazione anzidetti.

La Commissione giudicatrice, quindi, dopo un'approfondita, puntuale e dettagliata analisi dei contenuti della documentazione tecnica prodotta dai soggetti partecipanti alla gara, ha espresso singolarmente e autonomamente le proprie ponderate valutazioni e preferenze per ciascun criterio indicato nel Disciplinare di Gara, il cui esito è il seguente:

RIEPILOGO PUNTEGGI - TECNICA						
			Criteria 1	Criteria 2	Criteria 3	Totale
1	COGEART Società Cooperativa di Produzione e Lavoro	A=	19,444	24,792	11,739	55,975
2	EDILMASTRO S.R.L.	B=	35,000	35,000	15,000	85,000

Concluse le operazioni sopra riportate alle ore **10:10**, acquisita la disponibilità da parte degli altri componenti, il Presidente comunica loro che avviserà i concorrenti, come previsto negli atti di gara, della data della seduta pubblica per la valutazione dell'offerta economica che viene fissata al giorno **12 settembre 2025 alle ore 08:00**

Del che è verbale, fatto, letto e sottoscritto.

Il Presidente Arch. Paolo Di Guglielmo	Il Commissario Ing. Adelina Matteo	Il Commissario geom. Lucia Carosella	Il Segretario verbalizzante Dott.ssa Irma Aviccoli
--	--	--	--