COMUNE DI CORTONA

Provincia di Arezzo

PROCEDURA DI GARA APERTA INTERAMENTE GESTITA CON SISTEMA TELEMATICO per l'affidamento dei lavori Città Murate 2024 - Interventi di sostegno per la valorizzazione della Fortezza del Girifalco di Cortona: restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione CUP B79D24000360006. CIG BA47F0D517

Verbale n. 3

Premesso che per l'affidamento dei lavori in oggetto, con determinazione dirigenziale n. 1540/2025, è stato stabilito:

- di ricorrere a Procedura Aperta ex art. 71 D Lgs 36/2023 secondo il criterio dei prezzo più basso, da svolgersi in modalità telematica, sulla Piattaforma START, con esclusione automatica delle offerte anomale nel caso in cui le offerte ammesse siano pari o superiori a cinque, ex art. 54 comma 1 e 2 del D. Lgs 36/2023 e con il calcolo della soglia di anomalia di cui all'Allegato II.2 metodo A in deroga all'art. 110, D Lgs 36/2023 con precisazione che l'offerta pari alla soglia di anomalia è anch'essa anomala e quindi da escludere (CdS Sez. VII sentenza 1 luglio 2024 n. 5780);
- di avvalersi dell'inversione procedimentale di cui all'art. 107 comma 3 del D.Lgs 36/2023 che consente, con il criterio del prezzo più basso, di aprire le offerte economiche prima della verifica dell'idoneità degli offerenti;

Ricordato che l'importo complessivo dei lavori è di Euro 223.560,17, al netto di IVA nei termini di legge, così suddivisi:

- soggetti a ribasso: Euro 149605,40 per lavori a misura;
- non soggetti a ribasso: Euro 73.954,77 per oneri della sicurezza.

Dato atto che in data 06/02/2026 sono stati pubblicati su START il Bando di gara, il Disciplinare di gara ed i relativi allegati, unitamente al progetto esecutivo, alla determina a contrarre ed al verbale di validazione e che da tale data era possibile presentare offerta sino alle ore 19:00 del 21/02/2026;

Atteso che la determinazione a contrarre definiva termini di pubblicazione ridotti a giorni 15 vista l'urgenza di procedere in considerazione del peggioramento delle condizioni della copertura del fabbricato, considerato il pregio dello stesso ed il rischio di danneggiamento della struttura;

Dato altresì atto che il Bando, il Disciplinare di gara, i relativi allegati ed il progetto esecutivo sono stati pubblicati anche sul sito internet del Comune di Cortona, nella Sezione Amministrazione Trasparente;

Constatato che con determinazione dirigenziale n. 170 del 11/02/2026 ad oggetto "Città Murate 2024 - Interventi di sostegno per la valorizzazione della Fortezza del Girifalco di Cortona: restauro, consolidamento e rifunzionalizzazione CUP B79D24000360006. Rettifica atti di gara Procedura aperta. Divieto di Avvalimento" in virtù del fatto che negli atti di gara, per errore materiale, è rimasta l'indicazione della possibilità di utilizzo dell'istituto dell'Avvalimento, istituto vietato in caso di affidamento di lavori da realizzare su beni culturali si procede alla rettifica degli atti di gara nelle parti in cui è previsto l'avvalimento, in quanto l'istituto è vietato per la procedura per l'affidamento dei lavori in oggetto in virtù di quanto previsto dall'art. 132 comma 2 del D. lgs. 36/2023;

COMUNE DI CORTONA AREA TECNICA
Via Guelfa, 38 – 52044 – Cortona
tel 0575 6074300/306

Dato atto che nella medesima data si è provveduto alla pubblicazione sulla Piattaforma START e sul sito del Comune (Amministrazione trasparente) degli atti di gara modificati nonché a dare comunicazione dell'avvenuta modifica mediante comunicato sulla Piattaforma START;

Atteso che il Disciplinare di gara prevedeva lo svolgimento della prima sessione di gara in data 23/02/2026 dalle ore 9:30;

***Ricordato** che il Disciplinare di gara prevede in merito alla pubblicità delle sedute di gara quanto segue: "Le sedute di gara si svolgeranno avvalendosi della Piattaforma che assicura l'intangibilità del contenuto delle offerte, in quanto ogni operazione compiuta risulta essere ritualmente tracciata dal sistema elettronico, senza possibilità di alterazioni. Il principio di pubblicità delle sedute è rapportato alle peculiarità e specificità della gestione telematica della gara, che garantisce non solo la tracciabilità di tutte le fasi ma anche l'inviolabilità delle buste elettroniche contenenti le offerte e l'incorruttibilità di ciascun documento presentato. Ogni operazione compiuta in ciascuna delle fasi della procedura è tracciata sulla Piattaforma. Non è pertanto previsto lo svolgimento delle sedute in presenza neppure virtuale. La pubblicità delle sedute verrà infatti garantita esclusivamente in modalità digitale, sia in termini di accessibilità che di conoscibilità come previsto dall'art.35 del Codice, dalla L. 241/1990 e dal D.Lgs. 33/2013.".*

Visti i verbali n. 1 e n. 2;

Ricordato che la procedura era stata sospesa in considerazione dell'attivazione di un procedimento di soccorso istruttorio ex art. 101 D.Lgs 36/2023 nei confronti della ditta risultata migliore offerente (IMPRESIT SRL) con termine di scadenza per la presentazione dell'integrazione richiesta definito nel giorno 04/03/2026;

Verificato l'invio da parte della ditta IMPRESIT SRL di documentazione ad evasione della richiesta alle ore 11:29 del medesimo giorno 27/03/2026, si provvede alla riapertura della seduta riscontrando la correttezza dell'integrazione inviata.

Considerato l'utilizzo dell'inversione procedimentale, la fase di verifica amministrativa viene conclusa con la "non verifica" della documentazione presentata dai restanti operatori economici.

Si procede conseguentemente, mediante le funzioni della piattaforma START, alla determinazione definitiva della soglia di anomalia e alla definizione formale della "classifica" che si allegano al presente verbale (Allegato 2 e Allegato 3).
Si dà atto che è stata verificata la correttezza dei ribassi utilizzati dalla piattaforma START nel calcolo della soglia di anomalia e nella "classifica".
Si dà infine atto della non necessità di sottoporre l'offerta economica al procedimento di verifica di anomalia in quanto l'operatore economico ha indicato costi della manodopera pari a € 74.348,99 (medesimo importo indicato dalla Stazione appaltante vedi offerta IMPRESIT SRL Allegato 4) ed ha dichiarato l'applicazione del medesimo CCNL indicato nel bando di gara.
Qui di seguito vengono riportati i 5 migliori ribassi in ordine decrescente:

1. IMPRESIT SRL ribasso del 19,18%
2. EDIL FAB SRL ribasso del 19,12%
3. TECNOROMA DI FRANCESCO ROMANO ribasso del 19,11%
4. COSTRUTTORI SRL ribasso del 18,73%
5. RICCARDI GIOVANNI ribasso del 18,67%

dando atto che tale elenco non costituisce classifica provvisoria delle offerte in quanto non solo l'eventuale mancato possesso dei requisiti generali dell'aggiudicatario provvisorio ne comporterebbe l'esclusione con ricalcolo della soglia

AREA TECNICA
Via Guelfa, 38 – 52044 – Cortona
0575 6074306- FAX 0575 6074319

di anomalia e definizione di un nuovo aggiudicatario provvisorio potenzialmente diverso dall'operatore economico che ha presentato quella che attualmente è la seconda migliore offerta, ma l'eventuale nuovo aggiudicatario provvisorio sarebbe soggetto prima alla verifica della documentazione amministrativa presentata non verificata in virtù dell'inversione procedimentale, alla verifica dei costi della manodopera e successivamente alla verifica dei requisiti e generali con possibilità di esclusione nei casi previsti dalla legge e così via fino a quando non si possa giungere alla aggiudicazione definitiva.
Ai sensi di quanto previsto dall'art. 18 comma 12 del D.Lgs 36/2023, la classifica diverrà definitiva solo con l'aggiudicazione definitiva che avverrà successivamente alla fase di verifica dei requisiti generali in capo al miglior offerente (principio della "cristallizzazione della graduatoria" vedi sentenza della Corte Costituzionale n. 77/2025).

Si dichiara **aggiudicatario provvisorio l'operatore economico la ditta IMPRESIT SRL con** sede legale in Roma P.zza G.-Marconi n. 15 C.F. e P.IVA 15425001003 con il ribasso del **19,18%** corrispondente ad un importo contrattuale di **€ 194.865,85** di cui € 73.954,77 per oneri della sicurezza non soggetti a ribasso.

Dell'aggiudicazione provvisoria viene data comunicazione all'operatore economico mediante la Piattaforma START.
L'aggiudicazione definitiva verrà effettuata con determinazione dirigenziale al termine della verifica positiva dei requisiti generali ex artt. 94-98 D.Lgs. 36/2023.

Cortona, lì 27/03/2026.

Rup: F.to Volpi Natascia

I testimoni
Responsabile eProcurement piattaforma START F.to Dott.ssa Milena Minelli
dott.ssa F.to Mariangela Capriglia

AREA TECNICA
Via Guelfa, 38 – 52044 – Cortona
0575 6074306- FAX 0575 6074319