

PROCEDURA APERTA, AI SENSI DELL'ART. 71 DEL D. LGS. N. 36/2023, PER L'AFFIDAMENTO DELL'ESECUZIONE DELLE OPERE DI RESTAURO CONSERVATIVO ED ARCHITETTONICO DELLA CASA DELLE ARMI E DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E FUNZIONALE DELLE EX FORESTERIE SUD, ANCHE DENOMINATI AMBITO "PORTALE SUD" DI INGRESSO AL PARCO DEL FORO ITALICO, ROMA, TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS. N. 42/2004, E RIENTRANTI NEL PIANO STRATEGICO PER IL RECUPERO E LA VALORIZZAZIONE DEL PARCO DEL FORO ITALICO. R.A. 044/25/PA - CIG: B6B6D6E776 - CUP: J84J22000930001.

VERBALE DELLE OPERAZIONI DI VERIFICA CONGRUITA' OFFERTA

PREMESSO CHE

- nella seduta del 20 ottobre 2025 la Commissione giudicatrice ha formulato la proposta di aggiudicazione nei confronti del RTI tra la mandataria IMPRENDO ITALIA S.p.A. e mandante IMPRESIT LAVORI S.p.A., che ha ottenuto il miglior punteggio complessivo di 75,905 punti (punteggio tecnico 50,905, punteggio offerta economica 20,000, punteggio offerta temporale 5,00, con un ribasso percentuale unico del 28,170%);
- l'offerta presentata dall'operatore economico non è risultata anomala ai sensi di quanto previsto al paragrafo 25 del Disciplinare di gara [*"sono considerate anormalmente basse le offerte che, presentano sia i punti relativi al prezzo (offerta economica di ribasso), sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione (offerta tecnica e offerta tempo), entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti"*];
- ciononostante, in considerazione del fatto che la proposta di ribasso formulata dall'operatore economico risultava particolarmente significativa rispetto alla base d'asta, il Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento, ha ritenuto opportuno procedere alla verifica della congruità e sostenibilità dell'offerta ai sensi dell'art. 110 del D. Lgs.36/2023 e s.m.i;
- con nota Prot. SES_2025_0006801 del 4 dicembre 2025, sono state richieste all'operatore economico le giustificazioni in merito alla congruità dell'offerta economica prodotta in gara, con supporto documentale, assegnando un termine di 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dalla ricezione della comunicazione, con scadenza fissata al 19 dicembre 2025;
- in data 12 dicembre 2025, l'operatore economico ha trasmesso, tramite Piattaforma, formale richiesta di proroga del termine di produzione dei giustificativi, proponendo il differimento della scadenza al 9 gennaio 2026;
- con nota prot. SES_2025_0007017 del 17 dicembre 2025 è stato comunicato il diniego della richiesta di proroga, confermando il termine già assegnato, non essendo emerse circostanze oggettive ostative idonee a giustificare una deroga e al fine di non compromettere la regolarità, l'equità e la celerità del procedimento di gara;
- entro il termine del 19 dicembre 2025 sono pervenute le spiegazioni di cui all'art. 110, comma 2, del D.lgs. 36/2023;

- il Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento, in considerazione della particolare complessità tecnica dei lavori oggetto dell'appalto, nonché della specificità e articolazione dei giustificativi prodotti dall'operatore economico costituendo RTI tra IMPRENDO ITALIA S.p.A. e IMPRESIT LAVORI S.p.A., ha ritenuto opportuno avvalersi del supporto tecnico-professionale della Commissione giudicatrice, nominata con provvedimento del 22 luglio 2025, per una più approfondita e puntuale valutazione della documentazione presentata dall'operatore economico, anche con riferimento a eventuali profili di criticità, ferme restando le determinazioni finali di competenza del Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento;
- successivamente alla ricezione dei chiarimenti trasmessi dall'operatore economico, la Commissione giudicatrice si è riunita in più occasione svolgendo tutti gli approfondimenti necessari anche sotto il profilo tecnico, in ragione della complessità e articolazione degli elementi sottoposti a valutazione;
- con nota prot. n. SES_2026_0001031 del 17 febbraio 2026, l'operatore economico è stato convocato al contraddittorio fissato per il giorno 25 febbraio 2026, alle ore 11.00, al fine di illustrare oralmente i giustificativi prodotti;
- in data 19 febbraio 2026, l'operatore economico ha trasmesso formale istanza di differimento della convocazione, rappresentando la propria disponibilità per una data ricompresa nella prima settimana del mese di marzo 2026 (dal 2 al 6 marzo 2026), in ragione dell'impossibilità a presenziare nella data originariamente fissata;
- con nota prot. n. SES_2026_0001260 del 23 febbraio 2026, in ragione dell'interesse pubblico alla celere definizione del procedimento di verifica di congruità dell'offerta, è stato comunicato il diniego della richiesta di differimento, con conferma del termine già assegnato del 25 febbraio 2026, alle ore 11:00;
- il contraddittorio si è svolto in data 25 febbraio 2026 presso la sede di Sport e salute S.p.A., come da relativo verbale;

VISTO che, all'esito dell'istruttoria svolta e del contraddittorio orale, sono emersi plurimi profili di criticità in ordine alla congruità, attendibilità e sostenibilità economica dell'offerta presentata dall'Operatore economico;

VISTA la relazione conclusiva di analisi della congruità dell'offerta, comprensiva dei relativi allegati, acclusa al presente verbale quale parte integrante e sostanziale dello stesso (**All. 1**);

CONSIDERATO che, per le motivazioni analitiche, si rinvia integralmente, per *relationem*, alla summenzionata relazione conclusiva, della quale devono intendersi integralmente richiamati, condivisi e recepiti i contenuti;

RITENUTO che, dalle risultanze istruttorie acquisite nel corso del sub-procedimento, emerge che l'offerta, considerata nel suo complesso, non presenta adeguate garanzie di affidabilità e di sostenibilità economica e che, conseguentemente, essa risulta tale da esporre la Stazione Appaltante al rischio di una esecuzione non conforme alle prescrizioni della *lex specialis* e agli standard qualitativi richiesti;

RITENUTO, pertanto, che l'offerta presentata dall'operatore economico debba ritenersi non congrua e non sostenibile;

RITENUTO, pertanto, che ricorrano i presupposti per esprimere un giudizio complessivamente negativo in ordine all'attendibilità dell'offerta, ai sensi dell'art. 110 del D.lgs. 36/2023;

Per quanto sopra, il Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento procederà, ai sensi e per gli effetti dell'art. 110, comma 5, del D.lgs. 36/2023, con l'esclusione dell'operatore economico RTI (mandataria IMPRENDO ITALIA S.p.A. e mandante IMPRESIT LAVORI S.p.A.) per accertata non congruità dell'offerta presentata.

La Commissione giudicatrice demanda al Seggio di gara la successiva apertura e valutazione della documentazione amministrativa dell'operatore economico che segue in graduatoria, CONSORZIO Stabile SEI (Consortiata esecutrice SEA S.r.l.), che ha ottenuto un punteggio complessivo pari a 73,067 su 100,000 (55,834 per l'elemento progetto tecnico, 12,233 per l'elemento prezzo e 5,00 per l'offerta tempo).

Di quanto sopra, è redatto il presente verbale.

Il presente verbale si compone di n. 3 pagine e un allegato (All.1) comprensivo dei relativi allegati.

Roma, 15/04/2026

Il Responsabile del Procedimento per la fase
di Affidamento e Componente della
Commissione Giudicatrice

Ing. Giuseppe Di Gregorio

A black rectangular box redacting the signature of Ing. Giuseppe Di Gregorio.

Presidente Commissione giudicatrice

Ing. Emiliano Curi

A black rectangular box redacting the signature of Ing. Emiliano Curi.

Membro Componente
Commissione Giudicatrice

Avv. Cristina Pellegrino

A black rectangular box redacting the signature of Avv. Cristina Pellegrino.

Segretario

Giusi Ianniel

A black rectangular box redacting the signature of Giusi Ianniel.

