

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 VALUTAZIONE PRELIMINARE IN ORDINE ALLA SUSSISTENZA DEI PRESUPPOSTI PER L'ATTIVAZIONE DEL SUBPROCEDIMENTO DI VERIFICA DI CONGRUITÀ DELL'OFFERTA DEL SECONDO GRADUATO

L'anno 2026, il giorno 21 del mese di maggio, alle ore 17:51 si è riunita la Commissione giudicatrice, all'uopo nominata, ai sensi dell'art. 93 del D. Lgs. 36/2023, con provvedimento dell'Amministratore Delegato del 22 luglio 2025, come di seguito costituita:

- | | |
|------------------------|-------------------|
| - Emiliano Curi | Presidente |
| - Cristina Pellegrino | Membro componente |
| - Giuseppe Di Gregorio | Membro componente |

con l'assistenza della Sig.ra Giusi Ianniello, in qualità di Segretario verbalizzante.

La Commissione si riunisce, su richiesta del Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento (di seguito, anche "RPA"), al fine di svolgere una valutazione tecnico-istruttoria preliminare in ordine alla eventuale sussistenza di elementi idonei a far ritenere non congrua l'offerta dell'operatore economico CONSORZIO Stabile SEI, con consorziata esecutrice SEA S.r.l., secondo graduato nella procedura in oggetto, a seguito dell'esclusione dell'operatore economico primo graduato RTI IMPRENDO ITALIA S.p.A. - IMPRESIT LAVORI S.p.A.

PREMESSO CHE

- con verbale della Commissione giudicatrice del 20 ottobre 2025, all'esito dell'apertura e valutazione delle offerte economiche e temporali, è stata formata la graduatoria provvisoria della procedura e la Commissione giudicatrice ha formulato la proposta di aggiudicazione;
- è risultato primo classificato in graduatoria il RTI IMPRENDO ITALIA S.p.A. - IMPRESIT LAVORI S.p.A., che ha ottenuto il punteggio complessivo pari a 75,905 punti, di cui 50,905 per l'offerta tecnica, 20,000 per l'offerta economica e 5,000 per l'offerta temporale, con ribasso percentuale unico del 28,170%;
- l'offerta presentata dall'operatore economico non è risultata anomala in applicazione del paragrafo 25 del Disciplinare di gara; ciononostante, si è ritenuto di procedere a verifica di congruità ai sensi dell'art. 110 del D.lgs. n. 36/2023, in ragione della

particolare significatività del ribasso offerto rispetto alla base d'asta e alla media dei ribassi offerti dagli altri operatori economici;

- all'esito del subprocedimento di verifica di congruità, comprensivo dell'acquisizione delle giustificazioni, dell'istruttoria tecnica e del contraddittorio orale, sono emersi plurimi profili di criticità in ordine alla congruità, attendibilità e sostenibilità economica dell'offerta presentata dal RTI IMPRENDO ITALIA S.p.A. - IMPRESIT LAVORI S.p.A.;
- con verbale del 15 aprile 2026, la Commissione giudicatrice, ha ritenuto che l'offerta presentata dal predetto RTI, considerata nel suo complesso, non presentasse adeguate garanzie di affidabilità e sostenibilità economica esponendo, conseguentemente, la Stazione Appaltante al rischio di una esecuzione non conforme alle prescrizioni della *lex specialis* e agli standard qualitativi richiesti;
- la Commissione, pertanto, ha ritenuto di esprimere un giudizio complessivamente negativo in ordine all'attendibilità dell'offerta, ai sensi dell'art. 110 del D.lgs. 36/2023, demandando al Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento le conseguenti determinazioni ai sensi dell'art. 110, comma 5, del D.Lgs. n. 36/2023 e al seggio di gara la successiva apertura e valutazione della documentazione amministrativa del secondo classificato in graduatoria;
- a seguito di quanto sopra, il RPA con determina n. 137 del 30 aprile 2026, ha dichiarato l'esclusione dell'operatore economico primo graduato, e si è provveduto a scorrere la graduatoria in favore dell'operatore economico secondo classificato CONSORZIO Stabile SEI, con consorziata esecutrice SEA S.r.l.;
- il CONSORZIO Stabile SEI, con consorziata esecutrice SEA S.r.l., ha conseguito il punteggio complessivo pari a 73,067 punti, di cui 55,834 per l'offerta tecnica, 12,233 per l'offerta economica e 5,000 per l'offerta temporale, con ribasso percentuale unico pari al 17,230% e tempo di esecuzione offerto pari a 441 giorni;

VISTI

- l'art. 71 del D.Lgs. n. 36/2023, relativo alla procedura aperta;
- l'art. 93 del D.Lgs. n. 36/2023, relativo alla nomina della Commissione giudicatrice;
- l'art. 108, comma 9, del D.Lgs. n. 36/2023, in ordine all'indicazione, nell'offerta economica, dei costi della manodopera e degli oneri aziendali concernenti l'adempimento delle disposizioni in materia di salute e sicurezza sui luoghi di lavoro;
- l'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023, secondo cui la Stazione Appaltante valuta la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità della migliore offerta che, in base a elementi specifici, inclusi i costi dichiarati ai sensi dell'art. 108, comma 9, appaia anormalmente bassa;
- il paragrafo 25 del Disciplinare di gara, secondo cui sono considerate anormalmente basse le offerte che presentano sia i punti relativi al prezzo sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi pari o superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti;
- i verbali di gara e, in particolare, il verbale della seduta della Commissione giudicatrice del 20 ottobre 2025 e il verbale delle operazioni di verifica di congruità dell'offerta del 15 aprile 2026.



CONSIDERATO CHE

- l'offerta presentata dal CONSORZIO Stabile SEI non risulta anomala ai sensi del paragrafo 25 del Disciplinare di gara;
- in particolare, il punteggio economico conseguito dal CONSORZIO Stabile SEI è pari a 12,233 punti, a fronte di un punteggio massimo attribuibile all'elemento prezzo pari a 20 punti e di una soglia pari ai quattro quinti del massimo, corrispondente a 16 punti;
- la somma dei punteggi relativi agli altri elementi di valutazione, ossia offerta tecnica e offerta temporale, è pari a 60,834 punti, a fronte di un massimo complessivo pari a 80 punti e di una soglia pari ai quattro quinti del massimo, corrispondente a 64 punti;
- pertanto, nel caso dell'offerta del CONSORZIO Stabile SEI non ricorre nessuna delle due condizioni cumulative previste dal paragrafo 25 del Disciplinare per la qualificazione dell'offerta come anormalmente bassa;
- il ribasso offerto dal CONSORZIO Stabile SEI, pari al 17,230%, risulta significativamente inferiore al ribasso del RTI IMPRENDO ITALIA S.p.A. - IMPRESIT LAVORI S.p.A., pari al 28,170%, con uno scostamento di 10,940 punti percentuali;
- la media aritmetica dei ribassi offerti dagli operatori economici ammessi all'apertura delle offerte economiche, diversi dall'operatore economico primo graduato poi escluso, è pari a circa il 17,092%;
- la media aritmetica dei ribassi offerti dagli operatori economici diversi sia dall'operatore economico escluso sia dal CONSORZIO Stabile SEI è pari a circa il 17,083%;
- il ribasso del CONSORZIO Stabile SEI, pari al 17,230%, risulta quindi sostanzialmente allineato alla media dei ribassi degli altri concorrenti, con uno scostamento contenuto e non sintomatico, di per sé, di inattendibilità, incongruità o insostenibilità dell'offerta;
- l'offerta temporale del CONSORZIO Stabile SEI, pari a 441 giorni, coincide con il tempo minimo ammesso dalla *lex specialis* e risulta corrispondente all'offerta temporale presentata da tutti gli operatori economici ammessi all'apertura delle offerte economiche, sicché tale elemento non assume, nel caso specifico, valenza differenziale o sintomatica di non congruità dell'offerta;
- la verifica di congruità svolta nei confronti dell'operatore economico primo graduato non determina alcun automatismo procedimentale nei confronti dell'operatore economico che segue in graduatoria, dovendo l'eventuale attivazione del subprocedimento ex art. 110 del Codice essere fondata su elementi specifici, concreti e riferibili alla singola offerta esaminata;
- quanto ai costi della manodopera e agli oneri aziendali della sicurezza indicati dal CONSORZIO Stabile SEI nell'offerta economica, pari rispettivamente a euro 6.100.000,00 ed euro 150.000,00, la Commissione dà atto che, sulla base degli atti allo stato disponibili, non emergono elementi specifici e obiettivi idonei a far apparire l'offerta non congrua.



TUTTO CIÒ PREMESSO, VISTO E CONSIDERATO

la Commissione giudicatrice, a supporto del Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento, ritiene che nei confronti del CONSORZIO Stabile SEI non sussistano i presupposti per l'attivazione del subprocedimento di verifica di congruità dell'offerta ai sensi dell'art. 110 del D.Lgs. n. 36/2023, non emergendo elementi specifici, concreti e oggettivi idonei a porre in dubbio la congruità, la serietà, la sostenibilità e la realizzabilità dell'offerta presentata.

La Commissione demanda, pertanto, al Responsabile del Procedimento per la fase di affidamento l'adozione delle conseguenti determinazioni, secondo quanto previsto dalla *lex specialis* e dalla normativa vigente.

Di quanto sopra, è redatto il presente verbale, che viene sottoscritto da ciascun Componente della Commissione giudicatrice.

Il presente verbale risulta formato da 4 (quattro) pagine.

LETTO CONFERMATO E SOTTOSCRITTO

Emiliano CURI

Cristina PELLEGRINO

Giuseppe DI GREGORIO

Giusi IANNIELLO


