

Prot. N. 90/2025

Modena, lì 20/02/2025

AVVISO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

Pubblicato sul sito internet www.cambiamo.modena.it sezione Bandi di Gara il 05/11/2024

PROCEDURA APERTA PER L’AFFIDAMENTO DI UN APPALTO INTEGRATO EX ART. 44 DEL CODICE DEI CONTRATTI PUBBLICI AVENTE AD OGGETTO LA PROGETTAZIONE ESECUTIVA E LA REALIZZAZIONE DI N. 15 ALLOGGI IN EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE (ERS) DESTINATI ALLE FF.OO. - EDIFICIO Q - ID intervento PINQuA: 345 - Zona Elementare n. 891 - CUP: D91B21000900005 - CIG B41FF41937

II DIRETTORE GENERALE

Con riferimento alla procedura in oggetto.

PREMESSO CHE:

- in data 06/03/2017 è stata sottoscritta la Convenzione tra il Comune di Modena e la Presidenza del Consiglio dei Ministri per l'attuazione del progetto *“Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria”*;
- con deliberazione del Consiglio n. 83 del 23/11/2017 il Comune di Modena ha approvato la Convenzione ex art. 120 del D.Lgs. 267/2000 tra il Comune di Modena e CambiaMo S.p.A. regolante, tra gli altri, i rapporti tra gli stessi per l'attuazione del progetto *“Interventi per la riqualificazione e la sicurezza della periferia nord della Città di Modena – Fascia Ferroviaria”*;
- è stato approvato dal Comune di Modena e deliberato dal CdA (in data 31/03/2022) il rinnovo del *“Protocollo di Intesa tra il Comune di Modena e CambiaMo S.p.A. per la definizione delle modalità operative, organizzative e gestionali per gli interventi di riqualificazione urbana”* (ex articolo 11 della Legge 07.08.1990, n. 241). Il documento, sottoscritto tra le parti in data 31/03/2022, rappresenta l'Accordo Quadro per la collaborazione del personale tecnico-amministrativo del Comune di Modena

alla progettazione e realizzazione delle opere pubbliche connesse alla Convenzione ex. art. 120 del TUEL sottoscritta a dicembre 2017 e rinnovata il 14/12/2022 – con scadenza 14/12/2027 – dopo Delibera del Consiglio Comunale n. 75 del 01/12/2022;

- con Deliberazione di Giunta comunale n. 91 del 09/03/2021 avente per oggetto “*Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare*” (PINQuA) è stata approvata la proposta progettuale “*Modena abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere da candidare alla fase I*”. Il progetto è stato dunque ammesso a finanziamento nell’ambito del Programma innovativo nazionale per la qualità dell’abitare (PINQuA) del Ministero per le Infrastrutture e la Mobilità sostenibili, collocandosi al 36esimo posto della graduatoria delle 271 proposte ammesse. Il progetto prevede 13 interventi e mira a rigenerare un’ampia fascia urbana compresa tra il comparto Nonantolana, il comparto ex Consorzio agrario, il comparto ex Mercato bestiame con via Finzi e la tangenziale;
- il Comune di Modena, quale Soggetto beneficiario, per la realizzazione degli interventi previsti dal progetto “*Modena. Abitare dopo la pandemia: la città nel quartiere*” ha individuato la Società di Trasformazione Urbana CambiaMo S.p.A quale soggetto attuatore di cui alla Deliberazione di Giunta Comunale n. 91/2021, ai sensi della convenzione sottoscritta a dicembre 2017 ex art. 120 del TUEL e rinnovata il 14/12/2022, per quanto riguarda gli interventi residenziali di strada Canaletto Sud, nell'ambito del comparto “*ex-Consorzio Agrario*” (ID n. 344 e ID n. 345) e la riqualificazione dell’immobile “*ex Stallini*” da destinare alla futura sede del Centro dell’impiego (ID n. 374) ed eventuali ulteriori interventi da concordare con l’Amministrazione comunale;

CONSIDERATO:

- che nel solco degli interventi di riqualificazione di cui in premessa, con Deliberazione di Giunta Comunale del 31/07/2024 n. 395/2024, è stato approvato il progetto definitivo dell’intervento denominato “PINQUA ID 345 - COMPARTO EX CONSORZIO AGRARIO - REALIZZAZIONE N. 15 ALLOGGI ERS (EDIFICIO Q) DESTINATI ALLE FF.OO - CUP D91B21000900005” e l’allegato Quadro Economico;

- che in data 29/10/2024 il CdA di CambiaMo S.p.A. ha deliberato di procedere all'espletamento di una procedura aperta, con applicazione del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, secondo quanto disposto dall'art. 108 del D.lgs. 36 del 2023, attribuendo l'ottanta per cento (80%) del punteggio all'offerta di tipo qualitativo e il venti per cento (20%) all'offerta di tipo economico;
- che con delibera del CDA di CambiaMo S.p.A. del 09/02/2024 veniva individuato il RUP per l'intervento in oggetto nella persona della Direttrice Generale di CambiaMo – Ing. Tiziana Benassi;
- che con determinazione n. 32/2024 del 31/10/2024 a firma della Direttrice Generale, veniva dato avvio alla procedura di gara in oggetto, pubblicata su piattaforma telematica regionale SATER (PI441032-24);
- che il termine per la presentazione delle offerte è stato fissato per le ore 18:00 del giorno 02/12/2024;
- che in data 03/12/2024 si è svolta la prima seduta telematica per l'apertura delle buste amministrative;
- che entro il termine fissato nella *lex specialis* di gara sono pervenute le seguenti n. 12 offerte ritenute ammissibili:

RAGIONE SOCIALE	REGISTRO DI SISTEMA SATER	DATA RICEZIONE	ORARIO RICEZIONE
I.T.I. IMPRESA GENERALE S.P.A.	PI478923-24	29/11/2024	11:27:29
MAPEN S.R.L.	PI480475-24	02/12/2024	10:00:53
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA. Esecutrice EMILIANA SCAVI - S.R.L. - ACEA COSTRUZIONI S.P.A.	PI480668-24	02/12/2024	10:42:01
RTI ALTURA COSTRUZIONI S.R.L. - GIOVE COSTRUZIONI S.R.L.	PI481404-24	02/12/2024	14:01:20
COCCIA VINCENZO S.R.L.	PI481612-24	02/12/2024	14:54:44
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE. Esecutrice CONSORZIO LAVORI EMILIA OVEST - SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	PI481660-24	02/12/2024	15:05:51
CONSORZIO STABILE TOSCANA EDILIZIA E AMBIENTE SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA. Esecutrice INDOVINO SRL	PI481781-24	02/12/2024	15:32:02
RTI "GREAT WORKS S.R.L." - ERIGO PRO SRL	PI482077-24	02/12/2024	16:41:48
"CONSORZIO C.A.I.E.C. SOCIETA' COOPERATIVA" IN SIGLA "CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP." Esecutrice ARCOLAB SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - MAZZEI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	PI482125-24	02/12/2024	16:54:11

LSA Progetto e Costruzione Srl	PI482174-24	02/12/2024	17:15:01
GREEN EDIL SRL	PI482213-24	02/12/2024	17:39:05
RTI DEL BUSSO - S.R.L. - I.C.I. IMPRESA COSTRUZIONI INDUSTRIALI SOCIETA' PER AZIONI	PI482235-24	02/12/2024	17:52:51

- che in esito all'esame della documentazione amministrativa e successivo soccorso istruttorio, sono stati ammessi al proseguo della gara tutti gli Operatori Economici presentanti offerta, come da verbali in atti del 03/12/2024 e del 13/12/2024;
- che con delibera del 17/12/2025 il C.d.A. di CambiaMo S.p.A. ha approvato l'esito della verifica amministrativa e gli operatori economici sono stati ammessi al proseguo della procedura;
- che con determinazione n. 36/2024 del 13/12/2024 è stata nominata la Commissione giudicatrice della procedura in oggetto, così composta:
 - Ing. Tiziana Benassi – Direttrice Generale di CambiaMo S.p.A. – Presidente di Commissione;
 - Arch. Roberta Fusari – Istruttore Direttivo Tecnico Progetti e interventi tecnici PINQuA e PNRR c/o Comune di Modena – Commissario;
 - Dott. Mauro Reggiani – libero professionista ed esperto in ambito impiantistico – Commissario;
- che in data 16/12/2024 e 18/12/2024 si sono svolte le sedute telematiche per l'apertura delle buste tecniche, come da verbali in atti;
- che a seguito della conclusione dei lavori della Commissione giudicatrice, come da verbali in atti, le offerte degli Operatori economici sono state ritenute idonee in merito alla congruità, sostenibilità e realizzabilità delle stesse;
- che al fine di facilitare e completare la valutazione anche sulla piattaforma SATER, la Presidente ha proceduto, secondo criterio di ragionevolezza e in accordo con i membri della Commissione, a trasporre le valutazioni qualitative assegnate dalla Commissione in punteggi quantitativi;
- che agli Operatori economici è stato attribuito il seguente punteggio tecnico:

OPERATORE ECONOMICO	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA
I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA	72,20

MAPEN S.R.L.	56,40
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA Esecutrice EMILIANA SCAVI - S.R.L. - ACEA COSTRUZIONI S.P.A.	74,30
RTI ALTURA COSTRUZIONI S.R.L. - GIOVE COSTRUZIONI S.R.L.	68,40
COCCIA VINCENZO S.R.L.	61,90
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE Esecutrice CONSORZIO LAVORI EMILIA OVEST - SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	66,40
CONSORZIO STABILE TOSCANA EDILIZIA E AMBIENTE SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA Esecutrice INDOVINO SRL	57,90
RTI "GREAT WORKS S.R.L." - ERIGO PRO SRL	49,50
"CONSORZIO C.A.I.E.C. SOCIETA' COOPERATIVA" IN SIGLA "CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP." Esecutrice ARCOLAB SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - MAZZEI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	66,70
LSA Progetto e Costruzione Srl	44,60
GREEN EDIL SRL	38,90
RTI DEL BUSSO - S.R.L. - I.C.I. IMPRESA COSTRUZIONI INDUSTRIALI SOCIETA' PER AZIONI	55,10

- che in data 09/01/2025 si è tenuta la seduta pubblica per l'apertura dell'offerta economica e la relativa attribuzione del punteggio alla stessa, come segue:

OPERATORE ECONOMICO	RIBASSO OFFERTO IN PERCENTUALE	RIBASSO OFFERTO IN CIFRE	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA
I.T.I. IMPRESA GENERALE SPA	18,00%	€ 606.682,94	20,00
MAPEN S.R.L.	11,88%	€ 400.410,74	15,99
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA Esecutrice EMILIANA SCAVI - S.R.L. - ACEA COSTRUZIONI S.P.A.	12,60%	€ 424.678,06	16,96
RTI ALTURA COSTRUZIONI S.R.L. - GIOVE COSTRUZIONI S.R.L.	13,50%	€ 455.012,21	17,49
COCCIA VINCENZO S.R.L.	15,22%	€ 512.984,13	18,45
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE Esecutrice CONSORZIO LAVORI EMILIA OVEST - SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	15,17%	€ 511.298,9	18,42
CONSORZIO STABILE TOSCANA EDILIZIA E AMBIENTE SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA Esecutrice INDOVINO SRL	12,12%	€ 408.499,85	16,32
RTI "GREAT WORKS S.R.L." - ERIGO PRO SRL	9,23%	€ 311.093,53	12,43

"CONSORZIO C.A.I.E.C. SOCIETA' COOPERATIVA" IN SIGLA "CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP." Esecutrice ARCOLAB SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - MAZZEI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	14,01%	€ 472.201,56	17,77
LSA Progetto e Costruzione Srl	15,65%	€ 527.477,11	18,69
GREEN EDIL SRL	9,84%	€ 331.653,34	13,25
RTI DEL BUSSO - S.R.L. - I.C.I. IMPRESA COSTRUZIONI INDUSTRIALI SOCIETA' PER AZIONI	4,32%	€ 145.603,91	5,82

- che la graduatoria finale su SATER risulta così definita:

OPERATORE ECONOMICO	PUNTEGGIO TOTALE	PUNTEGGIO OFFERTA TECNICA	PUNTEGGIO OFFERTA ECONOMICA
I.T.I. IMPRESA GENERALE S.P.A.	92,20	72,20	20,00
CONSORZIO INNOVA SOCIETA' COOPERATIVA Esecutrice EMILIANA SCAVI - S.R.L. - ACEA COSTRUZIONI S.P.A.	91,26	74,30	16,96
RTI ALTURA COSTRUZIONI S.R.L. - GIOVE COSTRUZIONI S.R.L.	85,89	68,40	17,49
AR.CO. LAVORI SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE Esecutrice CONSORZIO LAVORI EMILIA OVEST - SOCIETA' COOPERATIVA CONSORTILE	84,82	66,40	18,42
"CONSORZIO C.A.I.E.C. SOCIETA' COOPERATIVA" IN SIGLA "CONSORZIO C.A.I.E.C. SOC. COOP." Esecutrice ARCOLAB SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA - MAZZEI - SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA	84,47	66,70	17,77
COCCIA VINCENZO S.R.L.	80,35	61,90	18,45
CONSORZIO STABILE TOSCANA EDILIZIA E AMBIENTE SOCIETA' CONSORTILE A RESPONSABILITA' LIMITATA Esecutrice INDOVINO SRL	74,22	57,90	16,32
MAPEN S.R.L.	72,39	56,40	15,99
LSA Progetto e Costruzione Srl	63,29	44,60	18,69
RTI "GREAT WORKS S.R.L." - ERIGO PRO SRL	61,93	49,50	12,43
RTI DEL BUSSO - S.R.L. - I.C.I. IMPRESA COSTRUZIONI INDUSTRIALI SOCIETA' PER AZIONI	60,92	55,10	5,82
GREEN EDIL SRL	52,15	38,90	13,25

- che con delibera del CdA del 04/02/2025 è stata approvata la proposta della Commissione in merito alla valutazione tecnica delle offerte ed è stata formulata proposta di aggiudicazione definitiva della procedura in oggetto in favore dell'operatore economico I.T.I. IMPRESA GENERALE S.P.A. con il punteggio totale di 92,20;

VISTI E RICHIAMATI:

- la verifica positiva dei requisiti di ordine generale previsti dagli artt. 94, 95, 96, 97, 98 e 100 del D. Lgs 36/2023 e della disciplina specifica PNRR;
- la documentazione di gara pubblicata in data 05/11/2024 sulla piattaforma SATER (PI441032-24);
- la Delibera del CdA del 04/02/2025;

SI COMUNICA CHE

A seguito dell'esito positivo delle verifiche dei requisiti di legge, il Consiglio di Amministrazione della Stazione Appaltante CambiaMo S.p.A. nella seduta del 04/02/2025 ha disposto l'aggiudicazione definitiva dei lavori in oggetto in favore di: **I.T.I. IMPRESA GENERALE S.P.A.**

Il Direttore Generale e RUP

Ing. Tiziana Benassi

(firmato digitalmente)