

VERBALE N. 11 DEL 8/01/2019

SEDUTA RISERVATA

OGGETTO: Programma di edilizia residenziale sociale “Social Housing Picarelli” - CUP G37E17000130003 - CIG 7246080660.

Premesso che

- con determina dirigenziale n. 462, del 09/02/2018 veniva indetta la Gara d'appalto relativa al Programma di edilizia residenziale sociale “Social Housing Picarelli”, che ha per oggetto la progettazione esecutiva, la realizzazione, la gestione economico – funzionale e la manutenzione ordinaria e straordinaria (per il periodo di durata della concessione) di n°45 alloggi, in località Picarelli, ivi comprese le opere di urbanizzazione, il sistema servizi nonché le relative pertinenze e parti comuni, sulla base del progetto definitivo predisposto e agli atti del Servizio Strategico Europa del Comune di Avellino;
- con lo stesso atto veniva approvato lo schema di bando ed il disciplinare di gara e si stabiliva di provvedere alla loro pubblicazione ai sensi del D. Lgs. n°50/2016 ss. mm. e ii.;
- il giorno 15.10.2018 la Commissione riunita in seduta riservata procedeva a concludere le verifiche relative all’Offerta Tecnica presentata dal concorrente Consorzio Stabile Medil Società Consortile A R.L., in particolare si procedeva a verificare la documentazione relativa ai Criteri di valutazione così come previsto dal disciplinare di gara. A seguito delle verifiche effettuate, la Commissione, dopo una attenta ed approfondita analisi di tutti i parametri, aveva ritenuto l’offerta non idonea ed aveva dato mandato al Rup per tutti gli atti consequenziali come da verbale n. 8 del 15.10.2018;
- il giorno 18 dicembre 2018 la Commissione di Gara, riunita in seduta riservata, in riscontro dell’istanza di autotutela fatta pervenire dal Consorzio Stabile Medil S.c.a.r.l., operava una valutazione per ogni singolo criterio/sub criterio alla luce della prevalente giurisprudenza in materia che prevede: *“la sanzione per le opere aggiuntive e le migliorie non ammissibili non è l’esclusione dell’impresa, bensì la non valutazione (o la influenza) della proposta o dell’opera aggiuntiva”*;
- il giorno 27.12.2018 la Commissione di gara in seduta pubblica procedeva a dare lettura dei punteggi relativi all’Offerta Tecnica e successivamente procedeva all’ apertura della BUSTA “C” relativa alla Offerta Economica ed all’apertura della BUSTA “D” relativa all’offerta Temporale. Il Consorzio Stabile Medil riportava una valutazione complessiva di punti 79,00.

Alle ore 13,20 del giorno 8 gennaio 2019 la Commissione di Gara costituita con la determina dirigenziale n. 3710 del 18.12.2018 si riunisce in seduta riservata nella stanza del dirigente del Servizio Strategico Europa sita al primo piano del Palazzo Comunale ove è stato già depositato il plico afferente la gara in oggetto:



- Presidente: dott. Vincenzo Lissa;
- Componente ing. Silvestro Aquino;
- Componente ing. Michele Antoniciello;
- Ufficio Segreteria: dott.ssa Barbara Auriemma;
- Responsabile Unico del Procedimento: arch. Giuseppina Cerchia.

Il Presidente chiama a fungere da segretario verbalizzante la dott.ssa Barbara Auriemma.

La Commissione di gara procede a verificare la congruità del Piano Economico Finanziario offerto dal concorrente primo classificato Consorzio Stabile Medil.

Dopo attenta valutazione, si evidenzia quanto segue:

- A) esso è stato strutturato in analogia al PEF di base allegato al progetto definitivo, come previsto all'art. 20.3, comma 1, sezione a (ii) del disciplinare di gara, sia per quanto concerne la configurazione di costi e ricavi che la valorizzazione degli ammortamenti ed il calcolo dagli indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria;
- B) presenta un costo globale dell'investimento complessivo pari a Euro 8.109.834,43, con un risparmio pari al 3,596308% rispetto al costo dell'investimento posto a base di gara (euro 8.412.369,20);
- C) presenta un Contributo Regionale complessivo pari ad Euro 1.615.049,84 (di cui 1.292.515,25 per gli alloggi di ERP e 322.534,59 per gli alloggi di ERS), con un risparmio pari al 3,596308% rispetto al valore posto a base di gara (euro 1.675.298,76);
- D) presenta un valore del mutuo da accollare agli aventi diritto agli alloggi ERLC (di cui il 70% agevolato con il FONDO DI ROTAZIONE REGIONALE) pari ad euro 3.066.977,38, con un risparmio pari al 3,596308% rispetto al valore posto a base di gara (euro 3.181.389,99). Per cui si riduce per la stessa percentuale il valore del mutuo agevolato (tasso 0) con il Fondo di Rotazione che passa da Euro 2.226.972,99 (base di gara) a euro 2.146.884,17 (offerta);
- E) presenta un valore del canone mensile di partenza per singola abitazione (1°anno della gestione) per gli alloggi di ERS pari a euro 292,62, con un risparmio, per gli aventi diritto, pari al 18,067% rispetto al valore posto a base di gara (euro 357,14), come si evince anche dal Quadro Economico elaborato dal Comune di Avellino;
- F) viene previsto che la vendita degli alloggi di ERS possa essere eseguita dopo un periodo di 15 anni di fitto calmierato (come da punto E) rispetto ad un periodo minimo di 10 anni (max 25) indicato nel Piano Economico Finanziario posto a base di gara;



- G) gli alloggi di ERS (7) vengono considerati venduti (al netto del contributo regionale e a valore attualizzato) ad un importo complessivo pari ad euro 752.580,70 con un risparmio, per gli aventi diritto, pari al 3,596308% rispetto al valore posto a base di gara (euro 780.655,48);
- H) gli alloggi di ERLC (29) vengono considerati, complessivamente, venduti (nel 1°anno della gestione) ad un importo pari ad euro 4.381.396,30 con un risparmio, per gli aventi diritto, pari al 3,596308% rispetto al valore posto a base di gara (euro 4.544.842,85).

Pertanto, i valori migliorativi di cui ai punti C, D, E, F, G, e H (rispetto ai valori posti a base di gara) sono resi possibili grazie alle economie da effettuarsi sui costi di realizzazione dell'investimento globale di cui al punto B, tutto ciò mantenendo pressoché invariati, rispetto ai dati presenti nel Piano Economico Finanziario posto a base di gara, gli indicatori di redditività e sostenibilità finanziaria (come da precedente punto A) idonei per la corretta valutazione del suddetto programma di investimento.

La Commissione, tenuto conto delle considerazioni sopra esplicitate, ritiene complessivamente congruo il Piano Economico Finanziario analizzato e propone di aggiudicare in via provvisoria la gara in interesse al Consorzio Stabile Medil S.c.a.r.l..

Alle ore 14,30 il Presidente dichiara conclusa la seduta di gara.

La commissione da mandato al RUP per tutti gli atti consequenziali.

Del che viene redatto il presente verbale che letto e confermato viene sottoscritto.

Si procede a sigillare la documentazione di gara e la documentazione sigillata viene riposta nell'armadio del Servizio Strategico Europa. Si precisa che il predetto armadio viene opportunamente chiuso a chiave e sulle ante viene, ad ulteriore garanzia, posto del nastro adesivo controfirmato. Le chiavi sono custodite dal Responsabile Unico del Procedimento.

– Presidente dott. Vincenzo Lissa

– Componente ing. Silvestro Aquino

– Componente ing. Michele Antoniciello

– Il Responsabile Unico del Procedimento arch. Giuseppina Cerchia

– Ufficio Segreteria dott.ssa Barbara Auriemma