

VERBALEDIGARA

REPUBLICA ITALIANA

AZIENDA CASA EMILIA ROMAGNA DELLA PROVINCIA DI MODENA

Via Cialdini, 5 - 41123 MODENA - Partita iva: 00173680364

-----*-----

1ª SEDUTA RISERVATA DELLA COMMISSIONE GIUDICATRICE

VERBALE DELLE OPERAZIONI

-----*

Quest'oggi, 25 (VENTICINQUE) del mese di SETTEMBRE 2025, alle ore 14,00, in

seduta riservata, presso la sede dell'Azienda Casa Emilia Romagna della Provincia di

Modena (C:F:00173680364) Via Cialdini n. 5, innanzi a me Dott.ssa Chiara Figari,

Segretario verbalizzante, si riprendono, previa disposizioni del Presidente di gara, le

operazioni di gara, tramite il Sistema per gli Acquisti Telematici dell'Emilia-Romagna

(SATER), per "L'AFFIDAMENTO DELL'APPALTO DI ACCORDO QUADRO CON 6

OPERATORI ECONOMICI PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA,

STRAORDINARIA E PRONTO INTERVENTO, NEGLI EDIFICI A PREVALENTE

DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN GESTIONE AD A.C.E.R. MODENA - CIG	
--	--

B778458874".

E' presente l'Ing. Silvia Guerrieri nata a Modena il 06/03/1968, della cui identità e

qualifica sono certa, domiciliata per ragioni della carica presso la sede dell'Azienda

Casa Emilia Romagna della Provincia di Modena, che presiede la gara nella sua

qualità di Presidente della commissione giudicatrice, così costituita:

- ING. SILVIA GUERRIERI	Presidente;
-------------------------	-------------

Presidente;

- GEOM. LUCA SCAPINELLI dipendente ACER MODENA	Commissario;
--	--------------

Commissario;

- GEOM. STEFANO MANTOVANI dipendente ACER MODENA	Commissario;
--	--------------

Commissario;

comparenti della cui identità personale sono certa.

La Commissione, su disposizioni del Presidente di gara, si riunisce per procedere alla valutazione delle proposte migliorative formulate dai concorrenti per la gara mediante procedura aperta per “L’AFFIDAMENTO DELL’APPALTO DI ACCORDO QUADRO CON 6 OPERATORI ECONOMICI, PER LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA, STRAORDINARIA E PRONTO INTERVENTO, NEGLI EDIFICI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE IN GESTIONE AD ACER MODENA – CIG B778458874”.

In via preliminare la Commissione esamina gli elaborati di progetto esecutivo posti a base di gara di appalto al fine di rendersi pienamente edotta circa le opere da eseguire, le loro caratteristiche, la tipologia, le modalità costruttive, ecc.

La Commissione prende ora lettura del disciplinare di gara al cap. 15 e prende atto del metodo e dei principi di valutazione delle offerte assunti dal disciplinare stesso; in particolare dei principi generali al capo 3 punto 1.

La Commissione, pertanto, definisce, come già stabilito per quanto prescritto nel Capitolato Speciale di Appalto di cui sopra, di prestare particolare attenzione anche alle presenti prescrizioni del disciplinare.

La Commissione prende lettura e si sofferma sul cap. 15 capo 3 punto 3 del disciplinare di gara: “SUB REQUISITI QUALITATIVI” e definisce, nelle valutazioni delle proposte migliorative che seguiranno, di dare applicazione ai criteri enunciati con la particolare ottica dell’esperienza maturata da ACER nella gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con le problematiche manutentive e le problematiche connesse alla tipologia degli utenti e.r.p.

Vengono di seguito analizzati i requisiti migliorativi richiesti, articolati nei criteri dall’R 1.1 all’R 1.6 e viene definito di procedere all’analisi di ogn’uno di essi preliminarmente alla valutazione delle relative proposte dei concorrenti nella fase

	del confronto a coppie.	
	La Commissione definisce di procedere alla valutazione delle proposte migliorative	
	offerte secondo l'ordine progressivo, dal requisito R 1.1, al fine di valutare	
	l'ammissione di ogni singola offerta al confronto relativo ai sub-requisiti successivi o	
	l'esclusione dalla gara.	
	Tenuto conto di quanto definito nella seduta pubblica in data 23/09/2025, risultano	
	ammesse alla fase di valutazione delle proposte migliorative i seguenti 6 concorrenti	
	che, per praticità operativa, verranno nel prosieguo identificati secondo una lettera	
	alfabetica attribuita secondo l'ordine di arrivo delle offerte al protocollo di cui al	
	verbale di seduta pubblica in data 23/09/2025:	
	A) CN COSTRUZIONI GENERALI SPA;	
	B) RTI ACEA COSTRUZIONI SPA – AEC COSTRUZIONI SPA;	
	C) RTI CPL CONCORDIA SOC. COOP. – CME SOC. COOP.;	
	D) ITI IMPRESA GENERALE SPA;	
	E) TERMO VE.GI. SRL;	
	F) CONSORZIO INNOVA SOC. COOP.;	
	La Commissione inizia ora l'esame delle proposte migliorative formulate dai	
	concorrenti relativamente al Requisito R1 – sub requisito R 1.1 “Progettazione	
	organizzativa dell'appalto”.	
	In merito alla facoltà che il disciplinare di gara riserva ad ACER di accettare	
	parzialmente le migliorie proposte qualora queste o parti di esse siano ritenute	
	incongruenti al progetto a base di gara ed ai suoi presupposti economici,	
	prestazionali e tecnici, non potendo al momento pronunciarsi nel merito in quanto	
	ancora all'oscuro delle migliorie proposte; la Commissione stabilisce di procedere	
	tenendo conto nelle proprie valutazioni delle eventuali casistiche ascrivibili alla	
		Pagina 3 di 5

	circostanza prefigurata, nel tal caso la valutazione della proposta del concorrente	
	inevitabilmente ne risulterà penalizzata.	
	Si procede dunque alla lettura dell’offerta tecnica del concorrente:	
	A) CN COSTRUZIONI GENERALI SPA.	
	Preliminarmente all’esame dei contenuti della proposta migliorativa si verifica che i	
	file corrispondano a quelli riscontrati nella seduta pubblica del 25/09/2025.	
	Terminato l’esame della proposta migliorativa relativa al criterio R 1.1 del	
	concorrente “A”, si procede dunque alla lettura dell’offerta tecnica del concorrente:	
	B) RTI ACEA COSTRUZIONI SPA – AEC COSTRUZIONI SPA.	
	Preliminarmente all’esame dei contenuti della proposta migliorativa si verifica che i	
	file corrispondano a quelli riscontrati nella seduta pubblica del 25/09/2025.	
	Terminato l’esame della proposta migliorativa relativa al criterio R 1.1 del	
	concorrente “B”, si procede dunque alla lettura dell’offerta tecnica del concorrente:	
	C) RTI CPL CONCORDIA SOC. COOP. – CME SOC. COOP.	
	Preliminarmente all’esame dei contenuti della proposta migliorativa si verifica che i	
	file corrispondano a quelli riscontrati nella seduta pubblica del 25/09/2025.	
	Terminato l’esame della proposta migliorativa relativa al criterio R 1.1 del	
	concorrente “C”, si procede dunque alla lettura dell’offerta tecnica del concorrente:	
	D) ITI IMPRESA GENERALE SPA.	
	Preliminarmente all’esame dei contenuti della proposta migliorativa si verifica che i	
	file corrispondano a quelli riscontrati nella seduta pubblica del 25/09/2025.	
	Terminato l’esame della proposta migliorativa relativa al criterio R 1.1 del	
	concorrente “D”, il Presidente sospende i lavori della Commissione e convoca fin da	
	ora la successiva seduta per il giorno 30/09/2025 alle ore 14,00 presso la sede ACER.	
	Alle ore 17,45 il Presidente provvede a chiudere la 1^ Seduta Riservata della	
		Pagina 4 di 5

Commissione Giudicatrice; delle operazioni svolte è stato redatto il presente

verbale che consta di quattro facciate e fin qui della quinta che vengono sottoscritte

dai componenti della Commissione.

La seduta è tolta alle ore 17,50.

Letto, confermato e sottoscritto.

SILVIA GUERRIERI

Silvia Guerrieri

LUCA SCAPINELLI

Luca Scapinelli

STEFANO MANTOVANI

Stefano Mantovani

CHIARA FIGARI

Chiara Figari