



**CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
DELL'UNIONE DI COMUNI LOMBARDA 'ADDA MARTESANA'**

Via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

COMUNI DI BELLINZAGO LOMBARDO, LISCATE E POZZUOLO MARTESANA

telefono: 02950908221

C.F. e P.IVA: 09571970962 – Codice Ministeriale: 1030496050

**ACCORDO QUADRO PER IL SERVIZIO DI MANUTENZIONE SU CHIAMATA E
REPERIBILITÀ, ASSISTENZA E MANUTENZIONE ORDINARIA PREVENTIVA E
ORDINARIA CORRETTIVA DEGLI IMPIANTI ELEVATORI ASCENSORI PRESSO GLI
IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELL'UNIONE DEI COMUNI LOMBARDA "ADDA
MARTESANA"**

CIG: BBEAEB1A03

VERBALE DI GARA N. 4 – VERIFICA DELL'ANOMALIA DELL'OFFERTA

-- o o O o o --

L'anno **duemila ventisei**, il giorno **ventuno** del mese di **luglio**, alle ore **9.31**, in seduta pubblica si riunisce il Seggio di Gara per le operazioni inerenti l'affidamento del servizio in oggetto, a seguito della conclusione dei lavori della seduta pubblica relativi all'esame e alla valutazione delle offerte economiche, esplicitate nel verbale n. 3, che qui si intende integralmente riportato e trascritto.

Il Seggio di Gara, che nel caso di specie è monocratico ed è costituito dal Responsabile Unico del Procedimento per la fase di affidamento (RUP), ing. Silvia Cividini, assistita dalla dipendente Nadia Martellotta, quale funzionario della Stazione appaltante per supportare il RUP nelle funzioni di segreteria, avvalendosi della Commissione giudicatrice, esamina le spiegazioni presentate dall'operatore economico primo in graduatoria in merito all'offerta risultata anormalmente bassa.

Esaurito l'esame di cui sopra, il R.U.P. in seduta pubblica in videoconferenza gestita da remoto su piattaforma informatica GotoMeeting (link <https://meet.goto.com/132842997>), informa che:

- in data 16/07/2026 con nota ID 222193732 gli operatori economici in gara venivano informati che la presente seduta pubblica sarebbe stata espletata in videoconferenza e gestita da remoto su piattaforma GotoMeeting, nonché circa le modalità per accedere;
- si è collegato per assistere alla seduta pubblica il sig. Roberto Scotti in rappresentanza della Società SCHINDLER S.P.A (P.I. 00842990152).

Il R.U.P. premette

di avere esaminato i precedenti verbali relativi alla procedura in oggetto, che si intendono integralmente riportati e richiamati nel presente, e procede a dare riscontro della verifica dell'offerta anomala ai sensi dell'art. 110 del D.lgs. 36/2023 e dell'art. 23 del Disciplinare di gara, e dà atto che:

- in data 06/07/2026 il Seggio di Gara, in seduta pubblica, ha proceduto a verificare l'ammissibilità delle offerte pervenute, come risulta dal verbale n. 1, che qui si intende integralmente riportato e richiamato;



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DELL'UNIONE DI COMUNI LOMBARDA 'ADDA MARTESANA'

Via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

COMUNI DI BELLINZAGO LOMBARDO, LISCATE E POZZUOLO MARTESANA

telefono: 02950908221

C.F. e P.IVA: 09571970962 – Codice Ministeriale: 1030496050

- a seguito della seduta di cui sopra, in data 07/07/2026 la Commissione giudicatrice ha esaminato e valutato in seduta riservata le offerte tecniche dei concorrenti ammessi a tale fase di gara, come risulta dal verbale n. 2, che qui si intende integralmente riportato e trascritto;
- in data 07/07/2026 il Seggio di Gara ha proceduto ad esaminare e valutare le offerte economiche dei concorrenti in gara e a redigere la graduatoria, come risulta dal verbale n. 3, che qui si intende integralmente riportato e trascritto;
- a seguito dell'attribuzione dei punteggi relativi alle offerte economiche presentate e alla somma degli stessi con quelli attribuiti alle offerte tecniche, il concorrente primo in graduatoria è risultato essere: **Padana Ascensori S.r.l. (P.I. 10451690159)**, il quale ha conseguito punteggi tali da determinare l'offerta anormalmente bassa;
- con nota inviata in data 08/07/2026 (ID 221824612) mediante la funzione "Comunicazioni procedura" della piattaforma informatica Sintel della procedura ID 220379389, l'operatore economico sopra indicato è stato invitato a inoltrare le spiegazioni relative alle voci di prezzo che concorrono a formare l'offerta presentata, nonché relative agli altri elementi della stessa, entro il termine del 16/07/2026 alle ore 08.30, come previsto dall'articolo 110 del Codice dei contratti pubblici e al punto 23 del Disciplinare di gara;
- entro il termine assegnato l'operatore economico in questione ha provveduto ad inviare la documentazione tramite la funzione "Comunicazioni Procedura" della piattaforma telematica di Sintel (nota ID 222159275 del 15/07/2026).

Alle ore 9.35 entra nell'aula virtuale il signor Antonio Lo Biundo di CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L. (P.I. 12216121009).

Prima di comunicare l'esito della verifica della documentazione prodotta dall'operatore economico, il R.U.P., sulla base della giurisprudenza consolidata in materia di verifica delle giustificazioni sull'offerta anomala, ricorda che:

- le giustificazioni dell'offerta devono essere estese all'intero importo dell'appalto e devono essere rapportate al momento in cui l'offerta è stata formulata, ossia alla data della sua presentazione;
- l'anomalia può anche riguardare il margine di utile, tendendo conto che la Stazione appaltante deve aggiudicare l'appalto a soggetti che abbiano presentato offerte che, avuto riguardo alle caratteristiche specifiche della prestazione richiesta, risultino complessivamente proporzionate sotto il profilo economico all'insieme dei costi, rischi e oneri che l'esecuzione della prestazione comporta a carico dell'appaltatore con l'aggiunta del normale utile di impresa, affinché la stessa possa rimanere sul mercato, pertanto, si ricorda che se la giurisprudenza amministrativa è orientata in prevalenza nel senso di ritenere che un utile esiguo non denota di per sé l'inaffidabilità dell'offerta economica, è altrettanto vero che, secondo l'opinione generale, l'utile non può ridursi ad una cifra meramente simbolica;
- possono prendersi in considerazione, tra l'altro, le giustificazioni che riguardino l'economia del procedimento di svolgimento della prestazione, le condizioni favorevoli di cui dispone l'offerente per svolgere i servizi, nonché il metodo e le soluzioni adottate;
- la verifica di congruità deve comunque considerare analiticamente tutti gli elementi giustificativi forniti dai concorrenti, né può essere limitata alle voci di prezzo più significative che concorrono a formare l'offerta: non devono, infatti, essere giustificati i singoli prezzi, ma occorre tenere conto della loro incidenza sull'offerta complessiva;

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin.



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DELL'UNIONE DI COMUNI LOMBARDA 'ADDA MARTESANA'

Via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

COMUNI DI BELLINZAGO LOMBARDO, LISCATE E POZZUOLO MARTESANA

telefono: 02950908221

C.F. e P.IVA: 09571970962 – Codice Ministeriale: 1030496050

- il giudizio sul carattere anomalo o meno delle offerte non deve mirare a ricercare inesattezze in ogni singolo elemento, bensì a valutare se l'offerta nel suo complesso risulti seria e attendibile e trovi rispondenza nella realtà di mercato e in quella aziendale; può pertanto ritenersi anomala un'offerta solo quando il giudizio negativo sul piano dell'attendibilità riguarda voci che, per la loro rilevanza e incidenza complessiva, rendano l'intera operazione economica non plausibile e, di conseguenza, non suscettibile di accettazione da parte della Stazione Appaltante;
- la motivazione dell'anomalia deve essere particolarmente diffusa e analitica solo nel caso in cui la Stazione Appaltante esprima un giudizio negativo che fa venire meno l'aggiudicazione; quando invece la Stazione Appaltante considera l'insieme delle giustificazioni formulato in maniera corretta e soddisfacente, non occorre un'articolata motivazione, ripetitiva delle medesime giustificazioni ritenute accettabili. In sostanza, per il giudizio favorevole non sussiste il dovere di motivazione analitica e puntuale, essendo invece sufficiente una motivazione stringata ed espressa per relationem alle giustificazioni offerte dalla Società, qualora si tratti di documentazione scritta e depositata agli atti, la quale, nel momento in cui viene acquisita agli atti del procedimento, assume un valore giuridico che ne rende possibile il richiamo.

Precisa, altresì, che le spiegazioni di cui all'art. 110, comma 3 del D.lgs. 36/2023 possono, in particolare, riferirsi:

- a) all'economia del processo dei servizi prestati;
- b) alle soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per prestare i servizi;
- c) all'originalità dei servizi proposti dall'offerente.

Mentre non sono ammesse giustificazioni ai sensi dell'art. 110, comma 4 del Codice dei Contratti Pubblici:

- a) in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge;
- b) in relazione agli oneri di sicurezza di cui alla normativa vigente (D.lgs. 9 aprile 2008 n. 81 e ss.mm.ii.).

Ricorda, inoltre, che ai sensi dell'ultimo periodo del paragrafo 14 del Disciplinare di Gara *"I chiarimenti resi dall'operatore economico non possono modificare il contenuto dell'offerta"*.

Dato atto di quanto sopra, il RUP comunica di avere attentamente esaminato in seduta riservata, insieme alla Commissione Giudicatrice, la documentazione prodotta dall'operatore economico in questione alla quale si rimanda per gli aspetti di dettaglio e che si intende integralmente richiamata nel presente verbale, soffermandosi sui costi della manodopera, che in sede di gara l'operatore economico ha dichiarato inferiori rispetto a quelli indicati dalla Stazione appaltante e rileva che:

- in sede di gara l'operatore ha dichiarato che, a seguito dell'applicazione del ribasso sull'importo posto a base di gara pari al 42,23%, l'importo offerto era di € 56.614,60, di cui € 1.238,54 per i costi della sicurezza afferenti l'attività svolta dall'operatore economico ed € 42.000,00 per i costi del personale;
- in sede di giustificazioni si rileva che l'importo totale offerto a seguito dell'applicazione della percentuale di ribasso del 42,23% è pari a € 58.573,34, di cui € 586,56 per i costi della sicurezza afferenti l'attività svolta dall'operatore economico ed € 22.336,00 per i costi del personale;



CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA DELL'UNIONE DI COMUNI LOMBARDA 'ADDA MARTESANA'

Via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

COMUNI DI BELLINZAGO LOMBARDO, LISCATE E POZZUOLO MARTESANA

telefono: 02950908221

C.F. e P.IVA: 09571970962 – Codice Ministeriale: 1030496050

- il personale indicato in sede di giustificazioni non corrisponde a quello riportato in sede di gara al punto 6.2 dell'offerta tecnica.

Si evince che i chiarimenti resi dall'operatore economico hanno modificato in modo sostanziale il contenuto dell'offerta sia tecnica che economica, pertanto le giustificazioni sono considerate inammissibili, anche perché tale comportamento viola il principio della par condicio tra i concorrenti in gara.

Per tutto quanto sopra e considerato che i chiarimenti avrebbero dovuto limitarsi a illustrare elementi già presenti nell'offerta tecnica ed economica e non modificare i contenuti delle stesse, il R.U.P. **esclude** la società **Padana Ascensori S.r.l. (P.I. 10451690159)** dalla gara.

Il R.U.P. ritiene non necessario acquisire ulteriori chiarimenti o precisazioni in merito alla giustificazione dell'offerta in esame e, quindi, redige la nuova graduatoria definitiva, quale proposta di aggiudicazione alla migliore offerta non anomala, ai sensi dell'art. 17, comma 5 del Codice, come segue:

O.G.= ORDINE GRADUATORIA

O.G.	N.	Concorrente	PUNTEGGIO TOTALE
5	1	SCHINDLER S.P.A (P.I. 00842990152)	75,91
3	2	TK Elevator Italia (P.I. 03702760962)	84,00
1	5	BERTOLI S.R.L. (P.I. 03562850150)	86,53
2	6	Kome S.R.L. (P.I. 05391451217)	85,68
4	7	CIAM ASCENSORI E SERVIZI S.R.L. (P.I. 12216121009)	79,42

Ai sensi del paragrafo 23 del Disciplinare di gara si dà atto che essendo le offerte ammesse superiori a tre si ritiene di procedere, ai sensi dell'art. 110 del Codice dei Contratti Pubblici, a verificare l'anomalia della nuova prima migliore offerta.

Verificato che l'offerta in questione è anormalmente bassa, in quanto presenta sia i punti relativi al prezzo, sia la somma dei punti relativi agli altri elementi di valutazione, entrambi superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal Disciplinare di gara, il R.U.P. procede a verificare l'anomalia della stessa.

Il R.U.P. precisa di non procedere alla verifica dell'equivalenza delle tutele, in quanto l'aggiudicatario provvisorio ha dichiarato di applicare il medesimo contratto collettivo nazionale indicato dalla Stazione appaltante, ma in sede di gara ha dichiarato costi della manodopera inferiori rispetto a quelli stimati dalla Stazione appaltante, motivo, che già da solo, obbliga quest'ultima a intraprendere il procedimento di verifica di congruità dell'offerta.

[Handwritten signatures and initials on the right margin]



**CENTRALE UNICA DI COMMITTENZA
DELL'UNIONE DI COMUNI LOMBARDA 'ADDA MARTESANA'**

Via Martiri della Liberazione n. 11 – 20060 Pozzuolo Martesana

Città Metropolitana di Milano

COMUNI DI BELLINZAGO LOMBARDO, LISCATE E POZZUOLO MARTESANA

telefono: 02950908221

C.F. e P.IVA: 09571970962 – Codice Ministeriale: 1030496050

Esaurite dette operazioni, il R.U.P. alle ore **10.44** chiude la seduta pubblica.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Seggio di Gara:

Il Responsabile del Procedimento per la fase di Affidamento: Ing. Silvia Cividini *Silvia Cividini*

Il segretario verbalizzante: Nadia Martellotta *Nadia Martellotta*

La Commissione giudicatrice:

Presidente: geom. Sandro Antognetti
Commissari: geom. Francesco Valdameri
dott. Mattia Frigerio

Sandro Antognetti
Francesco Valdameri
Mattia Frigerio