



# COMUNE DI ISTRANA

AREA LAVORI PUBBLICI MANUTENZIONE

TEL: 0422/831835  
FAX 0422/831890

C.F. 80008050264  
P.I. 00389970260

Via S. Pio X° n. 15/17- 31036 ISTRANA (TV)

e mail: [tecnic@comune.istrana.tv.it](mailto:tecnic@comune.istrana.tv.it)  
[www.comune.istrana.tv.it/](http://www.comune.istrana.tv.it/)

## APPALTO DI ESECUZIONE DEI LAVORI DI ADEGUAMENTO FUNZIONALE DELLA SCUOLA PRIMARIA DI OSPEDALETTO DI ISTRANA (TV)

**CUP N. D72B17000000006 - CIG n. 76554472B7**

### VERBALE DI GARA n. 2

L'anno duemila diciotto (2018) addì diciassette (17) del mese di dicembre alle ore 11.30 presso la Sede Municipale, in una sala al piano secondo, si è dato inizio alla seconda seduta delle operazioni di gara per l'appalto dei lavori su indicati.

Sono presenti i signori:

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| 1. Geom. Olivo Morao     | Presidente di gara               |
| 2. Geom. Claudio Masetto | Teste                            |
| 3. Geom. Denise Merlo    | Teste e Segretario verbalizzante |

CONSIDERATO che:

- entro il termine di gara sono pervenuti a questa stazione appaltante numero 3 plichi per l'offerta;
- l'elenco dei plichi così come trasmesso dall'ufficio protocollo risultava il seguente:

| nr | Prot. | Data – ora  | Ditta   |
|----|-------|---|---|
| 1  | 14644 | 23/11/2018 – mediante servizio postale            | PMM srl C. da San Pancrazio snc 98064 Librizzi (ME)   |
| 2  | 14687 | 26/11/2018 – ore 11.20 - mediante corriere        | CIAM Ascensori e Servizi srl – via Cristoforo Colombo 348 – 00145 Roma  |
| 3  | 14688 | 26/11/2018 – ore 11.30 - mediante consegna a mano | ATI Guidolin Srl - via Roma, 67 31023 Resana (TV) più Carraro ascensori – via F.lli Rosselli 5/20 – 31020 Villorba (TV) |

- in data 27 novembre si è tenuta la prima seduta di gara;
- tutte e tre le offerte pervenute sono state ammesse alla fase di apertura della busta contenente l'offerta economica con il seguente esito:

| nr | Ditta   | sconto  |
|----|---|---------|
| 1  | PMM srl C. da San Pancrazio snc 98064 Librizzi (ME)   | 22,367% |
| 2  | CIAM Ascensori e Servizi srl – via Cristoforo Colombo 348 – 00145 Roma  | 13,510% |
| 3  | ATI Guidolin Srl - via Roma, 67 31023 Resana (TV) più Carraro ascensori – via F.lli Rosselli 5/20 – Villorba (TV) | 2,500%  |

- secondo quanto disposto dalle condizioni del disciplinare di gara, visto il notevole distacco di percentuale tra i diversi concorrenti, valutati i prezzi di progetto sia in relazione alla ridotta entità del cantiere che alla complessità delle lavorazioni, il Presidente di gara nonché Responsabile del procedimento, ha ritenuto di sottoporre le offerte delle ditte n. 1 e n. 2 a valutazione di congruità, in quanto apparentemente anomale;
- con PEC prot. 14836 e 14837 del 28.11.2018 sono state inviate le ditte n. 1 e n. 2 a fornire le opportune giustificazioni relative ai prezzi e ai costi costitutivi dell'offerta nel rispetto di quanto previsto ai commi 4, 5, e 6 dello stesso art. 97 del D.lgs. 50/2016 e s.m.i.;
- con nota del 13.12.2018 qui pervenuta al prot 15.699 la ditta n. 1 ha risposto, adducendo le proprie motivazioni;
- non risulta pervenuta alcuna risposta da parte della ditta n. 2;

Viene data lettura della nota prot 15.699, ovvero della relazione che, in sintesi, giustifica l'offerta secondo i seguenti aspetti logistici ed organizzativi:

- a) *notevole esperienza nell'ambito di lavori analoghi e dotazione di adeguati strumenti operativi per la realizzazione delle opere e per l'ottimizzazione e organizzazione delle risorse;*
- b) *presenza di una seconda sede operativa a Lissone ( Monza-Brianza );*
- c) *possibilità di ridurre al minimo i costi delle trasferte, giustificata dal fatto che la struttura ha condotto lavorazioni in realtà molto distanti dalla prima sede operativa (Provincia di Messina) sobbarcandosi tutti i gravosi oneri derivanti da tale gestione;*
- d) *rapporti consolidati con i fornitori collegato all'attuale periodo di crisi, che consente di ottenere offerte particolarmente vantaggiose rispetto ai prezzi di listino;*
- e) *valore dei costi interni della sicurezza già indicati in sede di offerta in € 1.500,00, comprensivi del servizio di Prevenzione e Protezione dei rischi, formazione e informazione dei lavoratori, redazione documenti, spese di adeguamento del cantiere oggetto dell'appalto, sorveglianza sanitaria e manutenzione DPI e delle attrezzature;*
- f) *per la manodopera: applicazione del C.C.N.L. Edile-Industria della Provincia di Messina;*
- g) *per la fornitura e posa della carpenteria metallica, la Società PMM S.r.l. svolge parallelamente l'attività di fabbro, realizzazione di infissi e di carpenteria metallica, in quanto dispone di una adeguata officina meccanica che quotidianamente realizza, carpenteria metallica, inferriate, parapetti ed infissi sia in alluminio che in pvc ed acciaio;*
- h) *referenze per lavori pubblici similari ai lavori in oggetto eseguiti nei Comuni di Zebido San Giacomo e di Nerviano oltre che all'Alter in Provincia di Milano;*
- i) *percentuale di spese generali riguardanti i costi di gestione del cantiere oggetto di appalto pari al 13%, comprensive dei costi del personale per le funzioni di Staff tecnico e amministrativo nonché delle spese fisse tra le quali: spese stipula contratto, impianto e gestione cantiere, segnaletica cantiere, spese fisse di sede, imposte e tasse e spese variabili quali fidejussioni ed assicurazioni;*
- j) *per quanto attiene all' Utile dell'Impresa da Ditta PMM S.r.l. dichiara in maniera generica: "..... la differenza di percentuale di utile (non vengono indicati valori) deve essere considerata come recupero dell'incremento naturale dei costi, e rappresenta un'importante margine dell'impresa, nonché fondamentale attività per l'impiego delle risorse umane e materiali ... che consente di ottimizzare costi molto fissi ...).*

Considerato che detta relazione espone argomentazioni generiche e talvolta controverse (vedi ad esempio lett. c) e j)), il Presidente della Commissione, nonché il RUP, unitamente ai membri della commissione, ritiene che, al fine di poter eseguire una valutazione corretta ed esaustiva, sia necessario acquisire:

- le giustificazioni relative alla principali voci di prezzo secondo le modalità indicate nell'allegato modello ed in particolare le analisi prezzi relative ai prezzi unitari più significativi, depurati del ribasso d'asta offerto;
- una valutazione in merito alle lavorazioni attinenti a micro interventi o riparazioni specialistiche, che incidono comunque in modo significativo nel costo dell'appalto;
- una specifica analisi delle spese generali e dell'utile di impresa per il cantiere in oggetto

Pertanto il Presidente di gara, nonché RUP, dispone l'invio di una ulteriore richiesta alla ditta PMM srl C. da San Pancrazio snc 98064 Librizzi (ME), perché siano prodotti elementi giustificativi analitici in merito alla offerta effettuata, secondo quanto sopra esposto e secondo le modalità indicate nell'allegato "modello per le analisi dei prezzi".

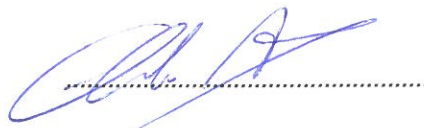
La seduta di gara termina alle ore 13.00.

Il presente verbale viene firmato dal Presidente e dai membri della Commissione di gara.

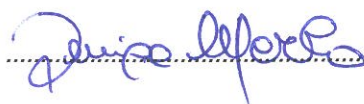
IL PRESIDENTE  
Geom. Olivo Morao



IL TESTIMONE  
Geometra Claudio Masetto



IL TESTIMONE  
SEGRETARIO VERBALIZZANTE  
Geom. Denise Merlo





**CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE ANALISI DEI PREZZI RELATIVE ALL'ELENCO DESCRITTIVO VOCI**

Il procedimento di verifica di congruità delle offerte dovrà essere condotto conformemente alle disposizioni di cui all'articolo 97 del D. Lgs. 50/2016.

Si precisa che le imprese prima e seconda classificata sono state chiamate a presentare le giustificazioni relative alle principali voci di prezzo di cui agli elaborati di progetto secondo le modalità indicate nel presente documento e nel seguente "Modello guida per le analisi dei prezzi", in cui sono indicati i singoli elementi di costo. Il modello può essere integrato con ulteriori righe qualora la manodopera, i materiali a piè d'opera, i noleggi ed i trasporti siano in misura maggiore rispetto a quelli contenuti nell'allegato.

A completa giustificazione degli elementi di costo riportati in tale modello alle imprese offerenti potrà anche essere richiesta la produzione di idonea documentazione ed in particolare di specifici preventivi rilasciati per il presente appalto dai propri fornitori.

Le imprese a cui saranno richieste le giustificazioni dovranno presentare almeno i seguenti documenti:

a) il "Modello guida per le analisi dei prezzi" che deve essere redatto per le voci di elenco prezzi richieste dalla Stazione Appaltante. Nel modello guida ogni prezzo deve essere scomposto in manodopera, materiali a piè d'opera, noleggi/trasporti, prestazioni di terzi / subappalti, spese generali ed utili d'impresa. In particolare si richiede di presentare le analisi prezzi relative ai seguenti prezzi unitari, depurati del ribasso d'asta offerto, e precisamente : **E.06.06.a, E.08.01.b; E.08.02.e; E.08.02.f; E.08.03.00; E.08.04.00; E.30.03.c; E.30.01.c; E.30.04.i; E.30.06.00; E.30.24.a; A.14; E.13.02.00; 31.2.XH4.01.E; E.26.26.f; A09.05.006.050; E.26.24.a, E.26.24.b; 43.2.TN5.01; 43.2.TN5.04.A; E.09.05.a; E.19.01.00; E.19.02.00; E.23.04.a; E.26.08.a; E.28.01.a; M.01.01; 43.2.SG5.01.A; 42.2.RG4.01.A; M.01.02; M.01.03; N.03.17.01; N.03.07.01; N.02.37.01; N.03.37.02; N.03.06.01; N.02.35.01; N.03.26.01; M.02.32.04; M.02.33.02; F.15.12.00; A.14.**

b) la documentazione a supporto delle analisi dei prezzi ritenuta necessaria dall'impresa al fine di comprovare che il prezzo componente le analisi rispetti i criteri stabiliti nel presente documento. Le giustificazioni potranno essere costituite da un'offerta scritta o da un contratto scritto di una Ditta fornitrice o da una descrizione dettagliata degli elementi che consentono all'Impresa di formulare quell'offerta. Per descrizione dettagliata degli elementi che consentono di formulare l'offerta si intende un'illustrazione dei dati documentabili che provano i prezzi offerti dei singoli componenti dell'analisi.

A giustificazione dei prezzi riportati nelle analisi potranno essere accettati i riferimenti a listini di rivenditori. Prezzi inferiori a quelli riportati nei listini dei rivenditori potranno essere giustificati con una dichiarazione del rivenditore che riporti lo sconto applicato all'Impresa partecipante alla gara.

L'Impresa offerente può decidere liberamente di allegare all'analisi ulteriore documentazione di supporto che ritiene utile alla dimostrazione della congruità della propria offerta.

La documentazione che sarà allegata alle analisi a giustificazione dei prezzi dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'Impresa singola o dell'Impresa capogruppo in nome e per conto proprio e delle mandanti ovvero da tutte le Imprese che costituiranno i raggruppamenti o i consorzi, qualora questi non siano ancora costituiti.

Ogni componente delle voci oggetto di analisi prezzi dovrà avere un prezzo con validità temporale compatibile con il periodo di durata dell'appalto. I prezzi indicati nell'offerta avranno validità per tutta la durata dell'appalto.

Si precisa inoltre che l'analisi di congruità verrà effettuata con particolare approfondimento rispetto alle offerte connotate da irragionevoli squilibri tra i vari prezzi.

Ai fini della valutazione dell'anomalia i singoli elementi che concorrono alla formazione degli articoli dovranno avere le caratteristiche di seguito riportate:

1. **MANODOPERA:** Il costo orario della manodopera, impiegata nelle lavorazioni considerate nelle voci di prezzo da giustificare, non potrà essere inferiore al costo orario risultante dalle tabelle costo manodopera valide in Provincia di Treviso per il settore produttivo in cui rientra la lavorazione considerata nell'analisi. Tali costi orari saranno desumibili dalle tabelle parametriche pubblicate dalla Camera di Commercio della Provincia di Treviso e validi per il periodo intercorrente tra la pubblicazione del bando di gara e la presentazione dell'offerta.

Si precisa che la presentazione di dichiarazione corredata da idonea documentazione, atta a dimostrare il godimento di particolari situazioni derivanti da norme, leggi speciali, condizioni praticate con riferimento al domicilio dell'Impresa, che portino alla riduzione del costo orario della manodopera, rientra nel concetto di "condizioni particolarmente favorevoli di cui gode l'offerente".

Non saranno comunque prese in considerazione quantità orarie di impiego della manodopera riferibili semplicemente a presunti livelli di produttività eccezionali della manodopera stessa. Per "produttività eccezionali" si intende capacità lavorative personali del singolo prestatore d'opera o della squadra a prescindere dall'utilizzo di tecnologie particolari o innovative.

## **2. MATERIALI A PIE' D'OPERA:**

Per giustificare eventuali condizioni particolarmente favorevoli con riguardo all'elemento di costo rappresentato dalla fornitura dei materiali a piè d'opera, l'Impresa offerente dovrà accompagnare l'analisi con documentazione normalmente utilizzata nei rapporti contrattuali che attesti la certezza legale dell'offerta della Ditta fornitrice o del contratto con questa stipulato.

Per certezza legale dell'offerta o del contratto si intende: l'esistenza di un'offerta scritta o di un contratto scritto con validità temporale compatibile con la durata dell'appalto.

Qualora l'Impresa abbia disponibilità di scorte in quantità apprezzabili del materiale considerato nell'analisi di prezzo da giustificare deve esibire documentazione idonea ad attestare l'esistenza di tali scorte.

## **3. NOLEGGI – COSTO DEI MEZZI D'OPERA E/O ATTREZZATURE:**

Per **noleggi** (di mezzi d'opera e/o attrezzatura) si deve intendere:

-Il "nolo a caldo" del mezzo d'opera e/o attrezzatura comprensivo del costo dell'operatore;

-Il "nolo a freddo" del mezzo d'opera e/o attrezzatura noleggiata maggiorato dell'incidenza del costo della manodopera necessaria per il suo impiego.

Nel caso di utilizzo di mezzi d'opera e/o attrezzature noleggiati l'Impresa offerente dovrà corredare l'analisi di prezzo con documentazione idonea a provare i caratteri di certezza legale dell'offerta o del contratto per il nolo del mezzo d'opera e/o attrezzatura da parte del soggetto noleggiatore, secondo i criteri in precedenza esposti per la fornitura di materiali a piè d'opera.

Nel caso l'Impresa possieda il/i mezzo/i d'opera e/o l'attrezzatura, per **costo del mezzo d'opera e/o attrezzatura** si deve intendere l'incidenza oraria (a fronte di un impiego medio annuale) del costo di ammortamento del mezzo a cui vanno aggiunti i costi di gestione del mezzo stesso (consumi, manutenzione ecc.) e l'incidenza del costo della manodopera necessaria per il suo impiego.

I costi per noleggi e/o per mezzi d'opera e/o attrezzature, comunque articolati ed esposti, devono quindi comprendere i relativi costi, espressi in termini di incidenza oraria (a fronte di un impiego medio annuale), per manodopera, carburanti, lubrificanti, materiali di consumo, energia elettrica, oneri per la messa in funzione, montaggio e smontaggio, manutenzione e riparazioni e tutto quanto occorra per il funzionamento dei mezzi stessi.

## **4. TRASPORTI:**

Per i trasporti valgono le indicazioni fornite per i noleggi di mezzi d'opera e/o attrezzature. I trasporti a scarica autorizzata dei materiali di risulta per scavi e/o demolizioni devono essere effettuati analizzando compiutamente la disponibilità e la distanza di scariche autorizzate per materiali.

## **5. PRESTAZIONI DI TERZI / SUBAPPALTI:**

Per quanto riguarda i prezzi relativi a prestazioni di terzi / subappalti l'impresa dovrà allegare, a giustificazione della propria offerta, preventivi scritti e/o offerte delle imprese fornitrici e/o dei subappaltatori. Ogni preventivo e/o offerta dovrà riportare lo specifico riferimento all'appalto in oggetto.

## **6. SPESE GENERALI:**

Tenuto conto del fatto che le spese generali si riferiscono anche a costi fissi che le imprese comunque sostengono, qualora l'impresa indichi quote di spese generali palesemente irrilevanti si dovrà puntualmente giustificare – indicandole in modo analitico e verificabile dal punto vista contabile – le altre commesse sulle quali si sono "caricate" le spese generali.

In ogni caso quando la percentuale di incidenza dei costi generali sulla somma dei costi di cui alle voci A, B, C e D dell'allegato "Modello guida per l'analisi prezzi" sia palesemente irrilevante e non sia adeguatamente giustificata, l'offerta potrebbe non ritenersi accettabile ed essere esclusa dalla gara.

## **7. UTILE D'IMPRESA:**

Viene prefissata da questa Amministrazione nelle singole analisi dei prezzi una misura minima dell'utile da riconoscere all'Impresa pari al 5%. Il concorrente che non rispetterà la predetta aliquota percentuale minima verrà sottoposto ad analisi approfondita dell'offerta che potrà, a giudizio dell'Amministrazione, portare all'esclusione dalla gara. Il tutto al fine di evitare che l'attività di esecuzione dell'appalto avvenga in perdita, situazione che non può essere ammessa dalla Pubblica Amministrazione in quanto indice della non affidabilità dell'offerta.



## MODELLO GUIDA PER L'ANALISI DEI PREZZI

|                                      |                                      |
|--------------------------------------|--------------------------------------|
| Descrizione dell'articolo di elenco: | Elenco prezzi unitari<br>Rif. Art. : |
|--------------------------------------|--------------------------------------|

| <i>Manodopera</i>  |  |                 |          |                 |        |
|--|--|-----------------|----------|-----------------|--------|
|  | descrizione  | unità di misura | quantità | Costo/orario    | Totale |
| A.1  |  |                 |          |                 |        |
| A.2  |  |                 |          |                 |        |
| A.3  |  |                 |          |                 |        |
| A.4  |  |                 |          |                 |        |
| <b>A</b>   | <i>Sommano manodopera</i>  |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <i>Materiali a piè d'opera</i>                           |  |                 |          |                 |        |
|  | descrizione  | unità di misura | quantità | prezzo unitario | Totale |
| B.1  |  |                 |          |                 |        |
| B.2  |  |                 |          |                 |        |
| B.3  |  |                 |          |                 |        |
| B.4  |  |                 |          |                 |        |
| <b>B</b>   | <i>Sommano materiali</i>   |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <i>Noli / Mezzi d'opera e/o attrezzature / Trasporti</i> |  |                 |          |                 |        |
|  | descrizione  | unità di misura | quantità | Costo/orario    | Totale |
| C.1  |  |                 |          |                 |        |
| C.2  |  |                 |          |                 |        |
| C.3  |  |                 |          |                 |        |
| C.4  |  |                 |          |                 |        |
| <b>C</b>   | <i>Sommano noli e trasporti</i>  |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <i>Prestaz. terzi / Subappalti</i>                       |  |                 |          |                 |        |
|  | descrizione  | unità di misura | quantità | prezzo unitario | Totale |
| D.1  |  |                 |          |                 |        |
| D.2  |  |                 |          |                 |        |
| D.3  |  |                 |          |                 |        |
| D.4  |  |                 |          |                 |        |
| <b>D</b>   | <i>Sommano prest. terzi / subappalti</i>   |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <b>E</b>   | <b>Totale manodopera + materiali + noli/trasporti + prest. terzi / subapp.<br/>( A + B + C + D ) =</b> |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <b>F</b>   | <b>Spese generali = _____ % su E</b>   |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <b>G</b>   | <b>Utile d'impresa = _____ % su (E+F)</b>  |                 |          |                 |        |
|  |  |                 |          |                 |        |
| <b>H</b>   | <b>TOTALE GENERALE = E + F + G =</b>   |                 |          |                 |        |