

COMUNE DI RIVA DEL GARDA

PROVINCIA DI TRENTO



**RISANAMENTO PALAZZO LUTTI-SALVADORI DA ADIBIRE
A POLO CULTURALE INCENTRATO SULLA BIBLIOTECA
CIVICA**

- 5° e 6° LOTTO -

**CRITERI PER LA REDAZIONE
DELLE ANALISI PREZZI
A GIUSTIFICAZIONE DELLE VOCI OFFERTE**

Riva del Garda, giugno 2015

AREA DELLE OPERE PUBBLICHE

Responsabile guida e coordinamento gruppo
ing. Sergio Pellegrini

Coordinamento gruppo
geom. Ida Pancheri

Progettazione edilizio architettonica
arch. Adriano Angeli

1. PREMESSA.

Nel caso di aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso le stazioni appaltanti valutano la congruità delle offerte che presentano un ribasso pari o superiore alla media aritmetica dei ribassi percentuali di tutte le offerte ammesse, con esclusione del 10 per cento, arrotondato all'unità superiore, delle offerte di maggior ribasso e di minor ribasso, incrementata dello scarto medio aritmetico dei ribassi percentuali che superano la media.

La valutazione della congruità delle offerte pone come obiettivo quello di consentire alla Stazione Appaltante di assicurarsi la realizzazione dell'opera in appalto con le caratteristiche predeterminate nel progetto e nei tempi prefissati dalla stessa. Al tempo stesso la Stazione Appaltante si prefigge l'obiettivo di concorrere a non favorire le distorsioni che si possono generare nel mondo del lavoro legato alle opere pubbliche.

Tenuto conto del predetto obiettivo si può qualificare come “offerta anomala” quella che non è in grado di perseguire la preminente finalità di ottenere il corretto ed integrale soddisfacimento della prestazione contrattuale ed il rispetto dei tempi prefissati da parte del soggetto aggiudicatario, con conseguenti danni all'interesse pubblico.

Si precisa inoltre che gli elementi componenti le eventuali analisi prodotte come schematizzate nell'appendice 1, insieme a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto “Norme Amministrative” e “Norme Tecniche”, potranno essere presi come riferimento in fase di esecuzione dei lavori per la definizione e il concordamento di eventuali nuovi prezzi che si rendessero necessari.

2. DOCUMENTAZIONE PER LA VALUTAZIONE DELLE OFFERTE ANOMALE.

La Stazione Appaltante, in sede di verifica delle offerte qualora queste risultassero anormalmente basse o qualora ne riscontrasse la necessità, richiede per iscritto alle imprese partecipanti alla gara di appalto, la presentazione delle analisi a giustificazione di **tutte** le voci di prezzo che concorrano a formare l'importo complessivo posto a base di gara, assegnando un termine non inferiore a 15 giorni.

Nel caso quindi fossero richieste le analisi delle voci di prezzo, l'impresa offerente dovrà utilizzare e compilare esclusivamente il "modello guida per l'analisi prezzi", riportato nell'appendice 1 del presente documento, dove sono indicati in dettaglio i singoli elementi di costo. Il modello potrà essere integrato con ulteriori righe qualora il numero di materiali a piè d'opera, di noleggi e di trasporti abbiano più componenti rispetto a quanto previsto nel modello stesso.

Tale metodo non integra un mero formalismo, ma consente di procedere alla valutazione in contraddittorio delle offerte anomale in termini di celerità, trasparenza ed efficienza potendo la Stazione Appaltante contare su uno strumento di valutazione omogeneo che determina uniformità di condizioni fra i concorrenti.

Ai sensi dell'art. 58.29 commi 13 e 14 della L.P. 26/93 ss. mm. ed ii., qualora nella valutazione delle analisi presentate la Stazione Appaltante non le ritiene sufficienti ad escludere l'incongruità dell'offerta, chiede per iscritto all'offerente le precisazioni ritenute pertinenti. All'offerente è assegnato un termine non inferiore a cinque giorni per presentare per iscritto le precisazioni richieste, le quali al fine di escludere l'incongruità dell'offerta possano riguardare una singola voce o un gruppo di voci.

Tale documentazione aggiuntiva potrà comunque essere presa in considerazione solamente se rispondente alle caratteristiche predeterminate dalla Stazione Appaltante e solo in quanto dia dimostrazione di "economicità del procedimento di costruzione o delle soluzioni tecniche adottate o delle condizioni particolarmente favorevoli di cui gode l'impresa offerente".

Al fine quindi di consentire alla Stazione Appaltante la valutazione di un'offerta anomala, su richiesta scritta da parte della Stazione Appaltante, l'impresa sarà quindi invitata a produrre una busta contenente il modello tipo riportato nell'appendice 1,

“Modello guida per l’analisi prezzi”, per ciascun articolo dell’elenco prezzi posto a base di gara.

Nel modello ogni prezzo deve essere scomposto in manodopera, materiali a piè d’opera, noleggi, trasporti, spese generali e utili.

I prezzi indicati nell’offerta avranno validità per tutta la durata dei lavori, fatto salvo quanto riportato all’art. 172 del . D.P.P. 11/05/2012, n. 9-84/Leg.

Di seguito si elencano le modalità e i criteri con cui dovranno essere redatte le analisi dei prezzi offerti.

2.1 MANO D’OPERA

Il costo orario della mano d’opera impiegata nelle lavorazioni considerate nelle voci di prezzo da analizzare non potrà essere di importo inferiore al costo orario risultante dalle tabelle costo mano d’opera valide in Provincia di Trento per il settore produttivo in cui rientra la lavorazione considerata nell’analisi (es. per le lavorazioni tipicamente edili il costo orario accertato dal “Provveditorato interregionale per le opere pubbliche per il Veneto, Trentino e Friuli Venezia Giulia” nella sede coordinata di Trento; per le lavorazioni relative all’installazione di impianti il costo orario riportato dalle Tabelle pubblicate dalla C.C.I.A.A. di Trento o rese ufficiali dalle Organizzazioni di Categoria a livello nazionale o provinciale).

Si precisa che la presentazione di documentata dichiarazione atta a dimostrare il godimento di particolari situazioni derivanti da norme o leggi speciali, che portino alla riduzione del costo orario della mano d’opera rientra nel concetto di “condizioni particolarmente favorevoli di cui gode l’offerente”.

Ai fini della giustificazione del prezzo, l’incidenza della mano d’opera nella lavorazione considerata nell’analisi sarà espressa **in termini di quantità orarie e frazioni orarie su base centesimale.**

Saranno ammessi, senza necessità di specifica motivazione, scostamenti nella quantità oraria della mano d’opera che comportino una variazione del costo contenuto.

La quantità di mano d’opera impiegata si riflette sulla potenziale economicità del procedimento di costruzione, determinato da una miglior organizzazione dei fattori produttivi.

Un minor impiego di mano d’opera che comporti una variazione del costo della mano

d'opera in misura elevata può essere riferito solo all'adozione di un procedimento di costruzione o di una soluzione tecnica diversi rispetto a quelli considerati dall'Amministrazione. L'impresa offerente dovrà accompagnare le analisi con una relazione particolareggiata e specifica che illustri ed evidenzi le economie conseguibili, gli specifici procedimenti di costruzione e le particolari soluzioni tecniche adottate, se del caso, anche con riferimento alla qualità dei materiali.

Non saranno comunque prese in considerazione quantità orarie di impiego della mano d'opera riferibili semplicemente a presunti livelli di produttività eccezionali della mano d'opera stessa.

Si precisa che 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.

Non potranno essere utilizzati costi diversi per la stessa tipologia di manodopera all'interno delle diverse voci.

2.2 MATERIALI A PIE' D'OPERA

Per giustificare le 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 con validità temporale compatibile con le fasi di esecuzione dell'opera e con preciso riferimento all'oggetto dell'appalto.

A tal fine è necessario che nell'offerta presentata sia riportato nell'oggetto il titolo del progetto *"RISANAMENTO PALAZZO LUTTI-SALVADORI DA ADIBIRE A POLO CULTURALE INCENTRATO SULLA BIBLIOTECA CIVICA – V E VI LOTTO"*.

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 tale scorte. Dalla documentazione dovrà risultare in maniera inequivocabile la provenienza certa di detto materiale.

2.3 NOLEGGI

Per noleggio di mezzo d'opera e/o attrezzatura si deve intendere:

- il “nolo a caldo” del mezzo d'opera e/o della attrezzatura comprensivo del costo dell'operatore;
- il “nolo a freddo” del mezzo d'opera e/o della attrezzatura noleggiata maggiorato dell'incidenza del costo della mano d'opera necessaria per il suo impiego;

Nel caso l'impresa possieda il mezzo d'opera e/o attrezzatura si deve intendere:

- costo del mezzo d'opera e/o attrezzatura offerta, maggiorata dell'incidenza del costo della mano d'opera necessaria per il suo impiego.

Per quanto riguarda il nolo a caldo gli importi relativi al manovratore andranno a concorrere nel calcolo del costo totale della manodopera.

I costi per noleggi comunque articolati ed esposti devono comprendere gli oneri per la mano d'opera, i carburanti, i lubrificanti, i materiali di consumo, l'energia elettrica e tutto quanto occorra per il funzionamento delle macchine. Sono inoltre sempre compresi gli oneri per la messa in funzione, il montaggio e lo smontaggio, la manutenzione e le riparazioni affinché i mezzi d'opera siano sempre in buono stato di servizio.

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 o dell'attrezzatura da parte del soggetto noleggiatore, secondo i criteri prima esposti per la fornitura di materiali a piè d'opera.

Se una lavorazione richiede il nolo di più mezzi nell'analisi dovranno essere evidenziati i prezzi dei noli di tutti i mezzi.

2.4 TRASPORTI

Per i trasporti valgono le indicazioni fornite per i noleggi di attrezzature e/o mezzi d'opera.

I trasporti a scarica dei materiali di risulta per scavi e/o demolizioni devono essere effettuati analizzando compiutamente la disponibilità e la distanza di scariche per materiali inerti anche consultando eventualmente lo specifico elaborato distribuito dall'Agenzia Provinciale per la Protezione dell'Ambiente (unità organizzativa Tutela

del Suolo), ovvero la distanza del centro di riciclaggio. Dovrà inoltre essere comunicata la località dove sarà stoccato il materiale di risulta ed il relativo costo unitario allegando documentazione specifica.

2.5 SPESE GENERALI

Tenuto conto del fatto che le spese generali per definizione si rapportano ad effettivi costi d'impresa generali correnti e fissi o non continuativi, nelle singole analisi è prefissata dalla Stazione Appaltante una soglia minima pari al **8%** da attribuire al loro ristoro.

Tale misura minima dell'incidenza delle spese generali è indicata quale indice della affidabilità dell'offerta e della sua idoneità a soddisfare l'interesse pubblico. Con la conseguenza che una percentuale inferiore induce a sospettare che l'offerta non sia attendibile e seria.

Pertanto qualora l'impresa offerente indichi nell'analisi una percentuale inferiore all'**8%** la stessa è tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato, in merito alle condizioni particolarmente favorevoli, o all'economicità del processo di costruzione o alle soluzioni tecniche adottate che consentano alla stessa impresa di ridurre l'incidenza delle spese generali.

Le giustificazioni saranno valutate dalla Stazione Appaltante che, se non le riterrà sufficientemente motivate, potrà ritenere non congrua l'offerta e pertanto potrà conseguire l'esclusione del concorrente dalla gara.

2.6 UTILE DI IMPRESA

Considerazioni analoghe a quelle svolte per le spese generali valgono per la predeterminazione, e quindi il riconoscimento, di un utile minimo di impresa.

Viene prefissata nelle singole analisi dei prezzi una misura minima dell'utile da riconoscere all'impresa pari al **5%**, in considerazione della durata dei lavori.

Ciò al fine di evitare che l'attività di esecuzione dell'appalto non solo non avvenga in perdita, situazione questa del tutto inaccettabile, ma abbia una seppur minima remunerazione a garanzia della affidabilità dell'offerta e della corretta esecuzione dei lavori.

Qualora l'Impresa indichi un margine di utile inferiore al **5%** è tenuta a motivare le ragioni che la spingono a prevedere una così scarsa remunerazione della propria attività. Le giustificazioni saranno valutate dalla Stazione Appaltante che, se non le riterrà sufficientemente motivate, potrà ritenere non congrua l'offerta e pertanto potrà conseguire l'esclusione del concorrente dalla gara.

3. SUBAPPALTI.

In ogni caso **la Stazione Appaltante non accetterà come documentazione di supporto alle analisi di prezzo le offerte da parte di imprese subappaltatrici** candidate all'esecuzione della specifica opera o lavorazione.

Ciò in quanto tali proposte contrattuali verrebbero ad essere sottratte al giudizio di anomalia.

Il subappalto, infatti, introduce a sua volta un altro prezzo - che dovendo consentire un minimo di guadagno per il subappaltatore - è sicuramente più anomalo di quello presentato dalla ditta offerente e non può pertanto assumere la veste di giustificativo che integra l'ipotesi di economicità del procedimento di costruzione o condizione particolarmente favorevole per l'impresa offerente.

L'impresa offerente dovrà quindi giustificare gli elementi di costo che determinano l'economicità del prezzo dell'opera o della lavorazione indipendentemente dal fatto che la stessa possa essere affidata in subappalto.

Le analisi prezzi di quelle lavorazioni che l'impresa offerente intende subappaltare dovranno evidenziare anche le spese generali e l'utile del subappaltatore. Sul modello individuato con l'allegato "Appendice 1" saranno riportate prima le spese generali e l'utile del subappaltatore e poi le spese generali e l'utile dell'impresa offerente; valgono anche nei confronti del subappaltatore le disposizioni di cui ai precedenti punti 2.5 e 2.6.

4. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.

La documentazione dovrà essere prodotta secondo le modalità di seguito riportate.

Qualora fosse richiesta la presentazione delle analisi, esse devono essere prodotte per **tutte** le voci di elenco prezzi e compilate **esclusivamente** utilizzando i **modelli** di cui all'appendice 1, completi di tutti gli elementi ivi riportati.

Anche nella eventualità della partecipazione all'appalto di imprese straniere, tutta la documentazione integrativa eventualmente richiesta deve essere prodotta esclusivamente in lingua italiana come riportato negli atti di gara, e potrà essere prodotta in copia con allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio sottoscritta dal legale rappresentante, attestante la conformità delle copie presentate agli originali esistenti presso lo stesso e/o terzi e la disponibilità ad esibire gli originali in caso di espressa richiesta della Stazione Appaltante.

Nel caso di più imprese riunite non ancora costituite detta dichiarazione deve essere sottoscritta, a pena di inammissibilità da tutti i soggetti del raggruppamento.

Le schede di analisi dei prezzi e la documentazione giustificativa dovranno essere sottoscritti dal Legale rappresentante dell'Impresa singola, o da ciascuna raggruppata in caso di Raggruppamento temporaneo di Imprese non ancora costituito, oppure dal Legale rappresentante della capogruppo in nome e per conto proprio e delle mandanti in caso di Raggruppamento temporaneo di Imprese già costituito (o procuratore di questi).

Il concorrente dovrà allegare l'**indice generale** di tutti i documenti allegati timbrato e sottoscritto dal legale rappresentante (in caso di più imprese riunite non ancora costituite, le analisi e il suddetto elenco devono essere sottoscritti, a pena di inammissibilità da tutti i soggetti del raggruppamento).

Tutti i documenti dovranno riportare in modo chiaro il codice della scheda di analisi a cui si riferiscono con il relativo articolo. I documenti di giustificazione dovranno essere raggruppati per fascicolo relativo alla scheda di analisi cui si riferiscono ed i fogli di ciascun fascicolo dovranno essere progressivamente numerati, riportando pagina per pagina il riferimento alle pagine totali del fascicolo (es.: 1/5, 2/5, ... 5/5). **Non saranno presi in considerazione documenti sfascicolati e privi di riferimento alle specifiche schede di analisi.**

Qualora la forma della documentazione presentata sia difforme rispetto alle indicazioni richiamate, la Stazione Appaltante si riserva la facoltà di chiedere nuovamente la presentazione della stessa nei modi prescritti (che il concorrente dovrà fornire entro un termine perentorio) nonché, in caso di carenza o successiva inottemperanza a quanto richiesto, anche la possibilità di non considerare ai fini della valutazione della anomalia della offerta quanto presentato in modo non conforme.

Con motivata dichiarazione da allegare ai giustificativi ciascun offerente potrà segnalare all'Amministrazione di NON autorizzare l'accesso agli atti inerenti le parti relative alle schede di analisi prezzi ed ai documenti giustificativi, che dovranno in tal caso essere indicate esclusivamente nelle schede e nei documenti citati in maniera dettagliata, in quanto coperte da segreti tecnici e commerciali. In caso di presentazione di tale dichiarazione, l'Amministrazione consentirà l'accesso nei soli casi in cui all'art. 7bis, comma 5, della L.P. 26/93. In mancanza di presentazione della dichiarazione di cui sopra, l'Amministrazione, ai sensi della L.P. n. 23/1992 e del relativo regolamento di attuazione approvato con D.P.P. n. 17-97/Leg. dd. 5 luglio 2007, consentirà, ai concorrenti che lo richiedono, l'accesso alla documentazione in questione.

Allegati:

APPENDICE 1: Modello guida per l'analisi prezzi unitari

APPENDICE 1

Modello guida per l'analisi prezzi unitari

MODELLO - GUIDA PER ANALISI DEI PREZZI UNITARI

Risanamento Palazzo Lutti-Salvadori da adibire a Polo Culturale incentrato sulla Biblioteca Civica - 5° e 6° lotto	Pagina: /
---	------------------

N. EPU	Descrizione della lavorazione prevista nell'Elenco Descrittivo delle Voci	u.m.

N.	Elementi dell'analisi	u.m.	Quantità	Prezzo	Importo	Inc. % (**)
----	-----------------------	------	----------	--------	---------	----------------

1	Manodopera:					
1.1	a. operaio specializzato (*)					
1.2	b. operaio qualificato (*)					
1.3	c. operaio comune (*)					
	oppure					
1.1	a. Squadra tipo (*)					
2	Materiali a piè d'opera					
2.1	a. componente 1					
2.2	b. componente 2					
2.3	c. componente 3					
3	Noleggi					
3.1	a. componente 1					
3.1	b. componente 2					
4	Trasporti					
4.1	b. componente 1					
4.2	a. componente 2					
5	Spese generali e utile subappaltatore					
5.1	Spese generali e utile subappaltatore (per tutte le voci che l'appaltatore intende subappaltare e indicate in sede di gara)					
A	Sommano					100,0
6	Spese generali					
B	Sommano					
7	Utile Impresa					
C	Sommano					
8	Arrotondamento (+/-)					
	TOTALE					

(*) il numero di operai per ogni singola qualifica va indicato per ciascun tipo di lavorazione nel rispetto della squadra tipo prevista dal D.M. 11 dicembre 1978. Indicare la manodopera specifica della lavorazione compiuta esclusa quella riferita alla fornitura in cantiere dei materiali a piè d'opera, ai noleggi ed ai trasporti.

(**) Indicare per ciascuna competente la relazione percentuale di incidenza sul totale.