



Publicato il 14 dicembre 2017

PROVINCIA AUTONOMA DI TRENTO

Verbale di gara telematica

SERVIZIO MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI

CIG: 68110353E3

Rif: Procedura numero: 40904

Trento, li 14.12.2017

Premessa

In data 12 dicembre 2017, alle ore 14.39, si sono riuniti, in quarta seduta pubblica, convocata tramite il sistema SAP-SRM, il rag. Paolo Chiusole, sostituto direttore dell'Ufficio Centrale acquisti (delegato dal Dirigente del Servizio Contratti e centrale acquisti, con nota prot. 562146 di data 3 novembre 2015 ad effettuare operazioni di apertura delle offerte nelle procedure telematiche di scelta del contraente), il dott. Stefano Cainelli e il rag. Flavio Andreatta, funzionari del Servizio Contratti e centrale acquisti.

Si dà atto che alla seduta di gara sono presenti i signori Paolo Zadra in rappresentanza della ditta Energon Facility Solution S.p.a. (già PVB Solutions S.p.a.) e il sig. Giorgio Zuppel in rappresentanza della ditta La Termoidraulica S.a.s. come risulta dall'allegato al presente verbale che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Oggetto della gara

Pos. Int.	Lotto	Categoria Prodotto	Descrizione	Quantità
7		Servizi di manutenzione	Servizi di conduzione e manutenzione imp	1,00 A Corpo

Il Presidente del seggio dà lettura della lettera prot. n. 611668 di data 8 novembre 2017, allegata al presente verbale che ne costituisce parte integrante e sostanziale, con la quale il Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica ha comunicato gli esiti della valutazione di congruità effettuata nei confronti delle ditte partecipanti.

Sulla base delle argomentazioni espresse nella citata nota, le offerte presentate dalle ditte PVB Solutions S.p.a. (ora Energon Facility Solutions S.p.a.), Siram S.p.a. e Sester S.r.l. sono state ritenute non congrue.

A tale riguardo, il sig. Paolo Zadra, delegato dal consigliere delegato sig. Gianluca Zanivan a rappresentare l'impresa, fa osservare la presenza di due problematiche, una di ordine procedurale ed una attinente alla valutazione della congruità dell'offerta.

In merito alla modalità procedurale rileva, in particolare, quanto già espresso nella precedente seduta di gara di data 24 marzo 2017 e ribadito, tra l'altro, nella lettera prot. UG1786/PM/017-797 di data 24 marzo 2017 (allegata quale documentazione al precedente verbale) la necessità di prevedere un contraddittorio con l'operatore economico, prima di procedere alla sua esclusione, facendo espresso riferimento alla legge provinciale sui lavori pubblici n. 26 del 10 settembre 1993 e nel relativo regolamento di attuazione.

Al riguardo il Presidente del seggio di gara ha precisato che la negoziazione telematica avviene, come indicato nelle premesse della richiesta di offerta, sulla base delle disposizioni dettate dalla legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e dalla legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2 e non sulla base della normativa dei lavori pubblici trattandosi di affidamento di servizi e non di lavori.

In merito alla valutazione della congruità, si fa osservare che l'art. 97 comma 6 del D. Lgs. 18 aprile 2016 n. 50 prevede che la stazione appaltante possa, in ogni caso, valutare la congruità di ogni offerta, che in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.

A tale proposito, veniva infine osservato dal citato rappresentante dell'impresa che, con la nota prot. 19708 di data 13 gennaio 2017, il Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica aveva richiesto di fornire giustificazioni in merito a tre voci principali di spesa e che l'affidamento sarebbe stato possibile qualora si fosse dimostrato un utile. A suo giudizio, la mancata indicazione del metodo di valutazione della congruità da parte dell'Amministrazione ha precluso all'operatore economico la possibilità di fornire ulteriori elementi di dettaglio, che avrebbero meglio supportato la decisione del Servizio, ribadendo la necessità di effettuare un contraddittorio con l'operatore economico prima di addivenire alla conclusione del giudizio.

Il sig. Giorgio Zuppel rappresentante legale della ditta La Termoidraulica S.a.s. pur

riconoscendo che l'analisi effettuata dal Servizio di merito è stata svolta in modo encomiabile, ha richiesto di mettere a verbale che "con i compensi orari esposti dalla ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.a. non risulta possibile pagare gli operai".

Invalidazione offerte

Sulla base di quanto sopra, il banditore provvede quindi all'invalidazione delle offerte come di seguito indicato:

Denominazione	Offerta	Data/Ora	Pos.	Motivo dell'invalidazione
SIRAM S.P.A.	3000102641	12.12.2017 16:24:42	7	L'offerta viene invalidata sulla base delle argomentazioni esposte nella nota prot. 611668 di data 8 novembre 2017 dal competente Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica che ritiene non congruo il prezzo dalla stessa esposto.
ENERGON FACILITY	3000103421	12.12.2017 16:24:42	7	L'offerta viene invalidata sulla base delle argomentazioni esposte nella nota prot. 611668 di data 8 novembre 2017 dal competente Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica che ritiene non congruo il prezzo dalla stessa esposto.
SESTER S.R.L.	3000103452	12.12.2017 16:24:42	7	L'offerta viene invalidata sulla base delle argomentazioni esposte nella nota prot. 611668 di data 8 novembre 2017 dal competente Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica che ritiene non congruo il prezzo dalla stessa esposto.

Graduatoria per lotto

Il banditore procede infine alla formazione della graduatoria che individua come miglior offerente la ditta Cristoforetti Servizi Energia S.P.A. alle condizioni di seguito indicate:

Pos. Int.	Pos.	Descrizione	Denominazione	Stato	Rank	Valore acquisto	Quantità	Valore unitario
7		Servizi di conduzione e manutenzione imp	CRISTOFORETTI SERVIZI ENERGIA SPA	A	1	141.530,79	1,000	141.530,79
7		Servizi di conduzione e manutenzione imp	LA TERMOIDRAULIC A S.A.S. DI ZUPPEL	A	2	172.017,96	1,000	172.017,96

Il banditore dispone quindi, ad ore 16.25, la chiusura della seduta di gara e dà mandato alla struttura competente per l'espletamento delle ulteriori incombenze previste dalla lettera di invito in capo al miglior offerente.

Il presente verbale, sarà pubblicato sul profilo della stazione appaltante ai sensi dell'art. 29, comma 1 del D.Lgs. 50/2016.

Dall'avvenuta pubblicazione decorreranno i termini previsti dal comma 2 bis dell'art. 120 del codice del processo amministrativo per eventuale impugnazione in sede giurisdizionale del provvedimento di ammissione.

Letto, confermato e sottoscritto

*

rag. Paolo Chiusole _____

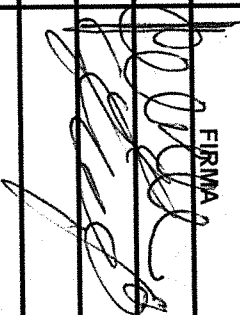
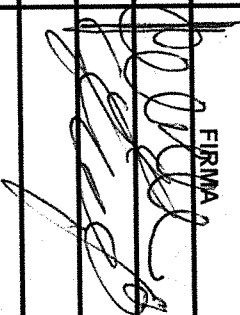
*
dott. Stefano Cainelli _____

*
rag. Flavio Andreatta _____

DOCUMENTO FIRMATO DIGITALMENTE

ELENCO PRESENTI -- seduta di data 12 dicembre 2017

OGGETTO: GARA TELEMATICA 40904 SERVIZIO CONDUZIONE E MANUTENZIONE IMPIANTI TERMICI

	NOME	COGNOME	DOCUMENTO 'D'IDENTITA'	NUMERO	FIRMA	IMPRESA
1	PAOLO	ZADRA	CEPIA IDENTITA'	2395819AA		ENSAERON SPA TERMOIDRAUCA
2	GIORGIO	ZUPPEL	ANPA IDENTITA'	AX 2105079		
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						



Servizio Gestioni Patrimoniali e Logistica

Ufficio Tecnico

Via Mantova n. 67 – 38122 Trento

P +39 0461 497124

F +39 0461 497127

@serv.gestionipatrimoniali@provincia.tn.it

@serv.gestionipatrimoniali@pec.provincia.tn.it

Spettabile

Agenzia Provinciale per gli Appalti e Contratti

Servizio Contratti e Centrale Acquisti

Ufficio Centrale Acquisti

SEDE

S165/2017/19.1.2-2012-19/LBU

OGGETTO: Richiesta di offerta n. 40904 per il servizio di conduzione e di manutenzione ordinaria degli impianti termici e di trattamento aria in edifici in proprietà e in locazione della PAT per il triennio 2017-2019 in conformità ai criteri ambientali minimi previsti dal D.M. ambientale 7 marzo 2012. Procedura CIG 68110353E3.
Valutazione congruità delle offerte presentate.

Premesse

Con note prot. n. 19708 di data 13 gennaio 2017, prot. n. 148968 di data 15 marzo 2017, prot. n. 211624 di data 12 aprile 2017 e prot. n. 248046 di data 04 maggio 2017, inviate rispettivamente alle ditte PVB Solutions S.p.A., Siram S.p.A., Sester S.r.l. e Cristoforetti Servizi Energia S.p.A., lo scrivente Servizio ha richiesto di fornire elementi giustificativi per la valutazione della congruità delle offerte dalle medesime presentate per l'affidamento del servizio in oggetto, esperito con un confronto concorrenziale sotto soglia comunitaria ai sensi della Legge provinciale 19 luglio 1990, n. 23 e ss.mm. e della Legge provinciale 9 marzo 2016, n. 2, mediante aggiudicazione con il criterio del prezzo più basso.

Si intende qui preliminarmente evidenziare che la richiesta di fornire spiegazioni sul prezzo o sui costi proposti dagli operatori economici nelle proprie offerte è esplicitamente prevista dalla norma (si veda in particolare l'articolo 97 del Decreto Legislativo 18 aprile 2016, n. 50) e rientra nei poteri discrezionali di una stazione appaltante qualora ravvisi la necessità di esprimere un giudizio tecnico sulla congruità, serietà, sostenibilità e realizzabilità di un'offerta che appaia anormalmente bassa.

Tale giudizio di congruità va diversamente inteso rispetto alla procedura di valutazione delle offerte anomale prevista dalla normativa provinciale in materia di lavori pubblici.

Non è quindi prevista in questa sede l'ulteriore verifica, in contraddittorio, delle giustificazioni presentate dall'operatore economico, prima di procedere con l'esclusione dell'offerta presentata se ritenuta non congrua.

Gli elementi richiesti dall'Amministrazione alle ditte concorrenti, utili ai fini dell'espressione del giudizio di verifica della congruità delle relative offerte nel loro insieme, si articolavano nei seguenti punti:



- le spese per l'esecuzione delle prestazioni previste nel capitolato speciale d'appalto;
- le spese generali;
- l'utile d'impresa.

In merito al primo elemento giustificativo richiesto, per meglio comprendere i parametri di verifica che si intendono applicare per valutare la congruità delle offerte delle ditte interpellate, si ritiene utile richiamare qui sinteticamente i contenuti del capitolato speciale d'appalto posto a base di gara, con particolare riferimento alle attività richieste per l'espletamento del servizio oggetto di affidamento.

Gli impianti a servizio degli edifici di proprietà ed in locazione della P.A.T. ed ex Regione sono così articolati:

- impianti di riscaldamento (articoli 03, 04, 05 e 06 del C.S.A.)
- impianti di trattamento aria (articolo 19 del C.S.A.)
- impianti idrici (articolo 19 del C.S.A.)
- impianti di climatizzazione estiva (articolo 20 del C.S.A.)
- impianti solari termici (articolo 21 del C.S.A.).

Il numero degli impianti oggetto del servizio di conduzione e manutenzione ordinaria è individuabile dall'Allegato 2 "Elenco impianti" del bando di gara ed è così riassunto:

Tipologia di impianto		numero impianti
Riscaldamento	<35 kW alimentato a GPL o metano	30
	<35 kW alimentato a gasolio	1
	35÷100 kW alimentato a GPL o metano	46
	35÷100 kW alimentato a gasolio	6
	>100 kW alimentato a GPL o metano	78
	>100 kW alimentato a gasolio	9
	teleriscaldamento	11
	Trattamento aria	unico
Climatizzazione estiva	unico	91
Termico solare	unico	8
Locale idrico	unico	10

Tabella 1

Per gli impianti di riscaldamento, il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria prevede:

1. gli interventi con cadenza annuale elencati nell'articolo 03 del C.S.A. (lettere b), d), e), f), g), h), i), j), k), l), m))
2. la verifica e aggiornamento del "libretto di impianto" o del "libretto di centrale" (lettera a) dell'articolo 03 del C.S.A.)
3. il controllo dell'efficienza energetica da effettuarsi ogni quattro volte l'anno o ogni due volte l'anno per impianti con potenza termica utile nominale complessiva compresa tra 10 kW e 100 kW, rispettivamente per impianti alimentati a gas, GPL o metano e per impianti alimentati a combustibili solidi o liquidi, ogni due volte l'anno o una volta l'anno per impianti con potenza termica utile nominale superiore a 100 kW, rispettivamente per impianti alimentati a gas, GPL o metano e per impianti alimentati a combustibili solidi o liquidi, oltre alla redazione del Rapporto di Controllo di Efficienza Energetica (lettera c) dell'articolo 03 del C.S.A. e articolo 06 del C.S.A.)



4. durante il periodo di funzionamento dell'impianto, i controlli specificati all'articolo 04 del C.S.A., da effettuarsi ogni 15 giorni negli impianti di riscaldamento di potenza superiore a 35 kW e ogni mese negli impianti di potenza inferiore
5. durante il periodo di spegnimento dell'impianto, i controlli di cui al precedente punto da effettuarsi ogni mese (articolo 04 del C.S.A.)
6. servizi extra di manutenzione ordinaria fino ad un massimo di n. 135 ore annue (articolo 05 del C.S.A.).

Per gli impianti di trattamento aria, il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria prevede:

7. gli interventi di manutenzione ordinaria sulle unità di trattamento aria, elencati alla lettera a) dell'articolo 19 del C.S.A., e gli interventi di manutenzione ordinaria sulle apparecchiature di cui all'elenco della lettera b) del medesimo articolo, da effettuarsi quattro volte l'anno.

Per gli impianti di climatizzazione estiva, il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria prevede:

8. gli interventi elencati all'articolo 20 del C.S.A., oltre alle attività di controllo previste dal D.P.R. 15 febbraio 2006, n. 147 stabilite con cadenza annuale per impianti e apparecchiature con un contenuto di sostanze controllate comprese tra 3 e 100 kg e semestrale per impianti e apparecchiature con un contenuto di sostanze controllate superiore a 100 kg.

Per gli impianti solari termici, il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria prevede:

9. ispezione visiva dei collettori solari, come specificata nel secondo paragrafo dell'articolo 21 del C.S.A., da effettuarsi prima della stagione estiva, e verifica annuale degli impianti, come specificata nel terzo paragrafo del medesimo articolo.

Individuate specificatamente le attività richieste dal capitolato speciale d'appalto per l'espletamento del servizio in oggetto, si procede ora alla determinazione delle ore richieste per ciascuna attività e alla successiva quantificazione economica riferita ad ogni singolo anno. Dato atto che la complessità dell'analisi dovrebbe prevedere la definizione di taluni parametri, anche di natura convenzionale, da mettere in relazione alla tipologia, alla potenzialità, alla complessità degli impianti, al loro posizionamento sul territorio provinciale nonché all'organizzazione di impresa dell'appaltatore, e considerato che la presente analisi ha la mera finalità di valutare la congruità delle offerte presentate, la determinazione delle ore richieste viene qui svolta in via del tutto prudenziale e a favore dei concorrenti assumendo il tempo minimo ipotizzabile per lo svolgimento delle attività di manutenzione e conduzione.

Per gli impianti di riscaldamento si ritengono adeguate le seguenti tempistiche di intervento: un'ora per ogni intervento di cui al punto 1, 30 minuti per ogni intervento di cui al punto 3, 15 minuti per i controlli di cui ai punti 4 e 5. Per i servizi extra di manutenzione ordinaria di cui al punto 6, si considera che il ricorso all'appaltatore potrebbe avvenire, in via convenzionale, nella misura del cinquanta per cento del monte ore massimo previsto (135 ore / 2 = 67,5 ore).

Per gli impianti di trattamento aria, di climatizzazione estiva e per gli impianti solari termici si ritiene adeguato assumere un'ora per ogni intervento previsto (punti 7, 8 e 9).

Riassumendo, il servizio di conduzione e manutenzione ordinaria oggetto di affidamento prevede le seguenti tempistiche:

Tipologia di impianto		numero impianti	ore annue/impianto	ore annue totali
Riscaldamento	<35 kW alimentato a GPL o metano (*)	30	6	180
	<35 kW alimentato a gasolio (**)	1	5	5
	35÷100 kW alimentato a GPL o metano (***)	46	7,5	345



	35÷100 kW alimentato a gasolio (****)	6	6,5	39
	>100 kW alimentato a GPL o metano (****)	78	6,5	507
	>100 kW alimentato a gasolio (*****) teleriscaldamento	9	6	54
		11	5	55
Trattamento aria	Unico (^)	56	4	224
Climatizzazione estiva	Unico (^^)	91	2	182
Termico solare	Unico (°)	8	2	16
Locale idrico	Unico	10	2	20
TOTALE ORE				1.627

Tabella 2

(*) 1x1h (visita annuale) + 4x0,5h (CEE) + 1x12x0,25h (controllo mensile)

(**) 1x1h (visita annuale) + 2x0,5h (CEE) + 1x12x0,25h (controllo mensile)

(***) 1x1h (visita annuale) + 4x0,5h (CEE) + 2x6x0,25h (controllo ogni 15 gg. durante periodo di riscaldamento) + 1x6x0,25h (controllo mensile durante spegnimento riscaldamento)

(****) 1x1h (visita annuale) + 2x0,5h (CEE) + 2x6x0,25h (controllo ogni 15 gg. durante periodo di riscaldamento) + 1x6x0,25h (controllo mensile durante spegnimento riscaldamento)

(*****) 1x1h (visita annuale) + 2x0,5h (CEE) + 2x6x0,25h (controllo ogni 15 gg. durante periodo di riscaldamento) + 1x6x0,25h (controllo mensile durante spegnimento riscaldamento)

(******) 1x1h (visita annuale) + 1x0,5h (CEE) + 2x6x0,25h (controllo ogni 15 gg. durante periodo di riscaldamento) + 1x6x0,25h (controllo mensile durante spegnimento riscaldamento)

(^) 4x4h (manutenzione ordinaria nei mesi di settembre, dicembre, marzo, giugno)

(^^) 2x1h (controllo semestrale)

(°) 2x1h (ispezione visiva prima della stagione estiva) + 1x1h (verifica annuale)

Rilevando altresì che, negli edifici in cui sono presenti più impianti, lo svolgimento del servizio in oggetto può subire delle economie in termini di tempo impiegato per il raggiungimento di ogni singolo impianto e per la predisposizione delle attrezzature e degli strumenti di controllo, si applica alla manodopera impiegata, in via convenzionale e a favore delle ditte, un coefficiente riduttivo pari al 20%, nei casi in cui siano presenti nella stessa sede cinque o più apparecchiature (Centro Polifunzionale Le Ghiaie – Trento, Palazzo Ex ITAS – Trento, Centro Nord 3 – Trento, Uffici provinciali di Pergine Valsugana, Caserma dei VV.F. – Trento, Aule TSM – Trento, Scuola provinciale antincendio – Trento, Palazzo Sede – Piazza Dante – Trento, sede uffici provinciali presso edificio Tre Torri – Trento, sede uffici provinciali presso edificio “ex Poste” – Trento).

Il numero totale annuo delle ore da considerare per lo svolgimento del servizio di conduzione e manutenzione ordinaria in oggetto risulta quindi il seguente:

Tipologia di impianto		numero impianti	ore annue totali effettive	ore annue totali ridotte
Riscaldamento	<35 kW o teleriscaldamento alimentato a GPL o metano	30	180	171,6
	<35 kW o teleriscaldamento alimentato a gasolio	1	5	5
	35÷100 kW alimentato a GPL o metano	46	345	325,5
	35÷100 kW alimentato a gasolio	6	39	39
	>100 kW alimentato a GPL o metano	78	507	494
	>100 kW alimentato a gasolio	9	54	54
	teleriscaldamento	11	55	55



Trattamento aria	Unico	56	224	208
Climatizzazione estiva	Unico	91	182	171,6
Termico solare	Unico	8	16	16
Locale idrico	Unico	10	20	20
TOTALE ORE			1.627	1.559,7

Tabella 3

Relativamente alle attività richieste alla lettera a) dell'articolo 03 del C.S.A., si evidenzia che gli impianti, a servizio delle proprietà e locazioni della PAT, sono già dotati di "libretto di centrale" o di "libretto di impianto", aggiornati e conformi alle disposizioni di legge citate. Quindi, ai fini del calcolo delle ore complessive annue per lo svolgimento del servizio in oggetto, si intendono comprese nelle ore sopra determinate per l'espletamento degli interventi manutentivi ordinari anche le attività di compilazione e aggiornamento di detti libretti.

Determinato quindi il numero totale annuo delle ore di manodopera, la quantificazione dei costi totali della manodopera afferenti al servizio da svolgere verrà valutata per ciascuna offerta in analisi, utilizzando, per la seguente motivazione, il valore del costo medio orario esposto da ciascuna ditta.

L'articolo 01bis e l'articolo 07, lettera b), del capitolato speciale d'appalto stabiliscono che la ditta assuntrice metta a disposizione personale specializzato, con competenze tecniche necessarie a svolgere correttamente il servizio nonché dotato di patentino di abilitazione rilasciato dall'Ispettorato provinciale del lavoro per la conduzione degli impianti termici di potenzialità superiore a 200.000 Kcal/h. Per il valore relativo al costo orario della manodopera si considera quindi che il servizio venga svolto da un operaio specializzato di 5° livello.

Le Tabelle del Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali riferite all'anno 2015, attualmente vigenti, espongono un costo medio orario di un operaio di 5° livello pari a euro 22,61. Tale parametro tuttavia, secondo l'orientamento giurisprudenziale prevalente, non è da ritenersi inderogabile ma è suscettibile di scostamento in relazione a valutazioni statistiche ed analisi aziendali specifiche per ogni ditta, e può quindi reputarsi ammissibile l'offerta che da questo parametro si discosti purché il divario non sia eccessivo e vengano salvaguardate le retribuzioni dei lavoratori.

In sede di offerta alcune delle ditte partecipanti hanno esposto valori dei costi medi orari inferiori a quelli risultanti dalle richiamate tabelle ministeriali. Nell'ottica di una valutazione di attendibilità complessiva delle offerte economiche presentate, ancora in via del tutto prudentiale ed a favore dei concorrenti, si è scelto di utilizzare, come parametro per la quantificazione del costo totale della manodopera, il valore del costo medio orario indicato da ciascuna ditta.

Determinati i costi totali della manodopera, come sin qui esposto, si devono ad essi aggiungere i costi afferenti alle spese generali ed agli oneri di sicurezza aziendali, al fine di individuare un importo economico totale attendibile e congruo.

Convenzionalmente, per la determinazione dei prezzi unitari di singole lavorazioni o forniture, detti costi sono stimati nei seguenti valori:

- per la quota relativa agli oneri di sicurezza aziendali, tra il 3% ed il 5% dei costi relativi alle quantità di materiali, manodopera, noli e trasporti necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce;
- per la quota relativa alle spese generali, tra il 13% ed il 15% dell'importo derivante dalla somma dei costi relativi alle quantità di materiali, manodopera, noli e trasporti necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce e gli oneri di sicurezza aziendali.

Gli oneri di sicurezza aziendale, dove indicati nelle analisi economiche delle ditte concorrenti, non si discostano in maniera significativa dalle percentuali sopra indicate.



I rilevanti scostamenti in diminuzione rispetto alle percentuali sopra indicate per i valori delle spese generali sono invece puntualmente giustificati dalle ditte.

In via del tutto prudentiale ed a favore dei concorrenti, quindi, nella valutazione della congruità delle offerte economiche presentate si applicheranno i valori esposti dalle singole ditte.

Laddove non specificati, i valori degli oneri di sicurezza aziendali verranno invece assunti cautelativamente pari al valore minimo sopraindicato (3%).

Premesso quanto sopra, si procede ora con l'analisi delle singole offerte presentate e con la valutazione della loro congruità che verrà effettuata nel seguente modo:

- a. si analizzano le ore esposte e si verifica che le stesse siano conformi alle ore stimate nella Tabella 3 (se le ore esposte si discostano in misura non rilevante dalle ore indicate in Tabella 3, la verifica procederà considerando le ore esposte dalla ditta)
- b. si quantificano i costi totali della manodopera per anno di servizio
- c. si quantificano i costi inerenti le spese generali e gli oneri della sicurezza aziendali
- d. si verifica la quota di utile d'impresa, confrontando i costi così determinati con l'offerta economica presentata.

Si considereranno non congrue e quindi non ammissibili le offerte economiche che non presentino un utile positivo.

Analisi congruità dell'offerta della ditta PVB Solutions S.p.A.

L'offerta economica della ditta PVB Solutions S.p.A. ammonta complessivamente a euro/anno 28.653,00.

Si rileva che lo scrivente Servizio, in riferimento alla precedente nota PAT/RFS165/2017/19.1.2-2012-19/SRI prot. n. 0148844 di data 15/03/2017, aveva già evidenziato la non congruità dell'offerta presentata dalla ditta PVB Solutions S.p.a..

Per coerenza di esposizione ed unitarietà di analisi di tutte le offerte economiche per le quali sono stati richiesti elementi giustificativi, si ritiene opportuno qui riprendere le considerazioni già precedentemente esposte, procedendo ad un'ulteriore valutazione di quanto specificato dalla ditta PVB Solutions S.p.A. nella propria nota assunta a prot. n. 57865 in data 01 febbraio 2017.

In relazione alla quantificazione dei costi totali della manodopera per ogni anno di servizio previsto, vengono dalla ditta assunti i seguenti valori unitari:

- costi medi orari sostenuti dalla ditta: euro 20,49 per impiegato tecnico livello 5°, euro 19,14 per operaio livello 4°, euro 18,34 per operaio livello 3°;
- ore annue impiegate: 37 per impiegato tecnico livello 5°, 537 per operaio specializzato 4° livello, 648 per operaio comune 3° livello.

Se riguardo ai costi medi della manodopera esposti la ditta ha ampiamente e dettagliatamente motivato lo scostamento in negativo dai valori delle tabelle ministeriali, non così è stato fatto per il numero delle ore annue indicate per le quali non risulta nessuna analisi specifica nella relazione presentata.

Tali ore, pari a 1.222 totali, differiscono in maniera rilevante dalle ore analiticamente quantificate e riassunte in Tabella 3, pari a 1.559,7. Anche la suddivisione delle ore esposte tra personale con diversa specializzazione (537 ore di un operaio specializzato livello 4°, 648 ore di un operaio comune livello 3° e 37 ore di un operaio specializzato livello 5°) non pare ammissibile considerando il livello di specializzazione richiesto per il servizio oggetto del confronto concorrenziale, come già in premessa spiegato. Inoltre, l'analisi del costo annuo della manodopera per lo svolgimento del servizio oggetto di offerta non risulta articolata per ogni tipologia di impianto (riscaldamento, raffrescamento, idrico, UTA, solare), nonostante nel capitolato speciale d'appalto, come si è visto in premessa, fossero invece richiesti distinti e specifici interventi.



Per quanto sopra l'analisi dei costi totali della manodopera non risulta attendibile.

Applicando al numero totale annuo delle ore stimate per lo svolgimento del servizio di conduzione e manutenzione degli impianti indicato in Tabella 3 il costo orario medio dell'operaio specializzato livello 5° esposto dalla ditta offerente risulta il seguente costo annuo della manodopera:

$$n. \text{ ore } 1.559,7 \times \text{euro/ora } 20,49 = \text{euro } 31.958,25$$

A tale importo vanno aggiunti i costi derivanti dai servizi extra di manutenzione ordinaria previsti all'articolo 05 del capitolato speciale d'appalto, non indicati dalla ditta offerente e quindi determinati secondo il metodo indicato nelle premesse:

$$\text{euro } 31.958,25 + n. \text{ } 135/2 \times \text{euro/h } 20,49 = \text{euro } 33.341,33$$

In relazione ai costi inerenti le spese generali e gli oneri di sicurezza aziendali, la ditta espone i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali: euro 616,67 (pari al 2,4% del costo della manodopera)
- per spese generali: euro 1.316,10 (pari al 5% dell'importo derivante dalla somma del costo della manodopera e degli oneri di sicurezza aziendali).

Assumendo, a favore del concorrente, attendibili le percentuali esposte, ancorché in assenza di una specifica analisi, e applicandole ai costi della manodopera sopra calcolati si ottengono i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali:

$$\text{euro } 33.341,33 \times 2,4\% = \text{euro } 800,19$$

- per spese generali:

$$\text{euro } (33.341,33 + 800,19) \times 5\% = \text{euro } 1.707,08$$

Il costo totale del servizio richiesto risulta essere il seguente:

$$\text{euro } 33.341,33 \text{ (costo totale annuale della manodopera)} + \text{euro } 800,19 \text{ (oneri della sicurezza aziendali)} + \text{euro } 1.707,08 \text{ (spese generali)} = \text{euro } 35.848,60$$

L'offerta della ditta PVB Solutions S.p.A., pari a euro/anno 28.653,00, si discosta di euro 7.195,60 dall'importo sopra quantificato, e **non presentando quindi alcun utile d'impresa risulta non congrua.**

Analisi congruità dell'offerta della ditta Siram S.p.A.

L'offerta economica della ditta Siram S.p.A. ammonta complessivamente a euro/anno 35.029,67.

Nell'analisi economica, assunta a prot. n. 202873 in data 07 aprile 2017, presentata a giustificazione di tale offerta, la ditta descrive dettagliatamente la propria organizzazione aziendale e presenta una suddivisione analitica dei costi valutati in sede di formulazione dell'offerta, non articolata però per ogni tipologia di impianto (riscaldamento, raffrescamento, idrico, UTA, solare), nonostante nel capitolato speciale d'appalto, come si è visto in premessa, fossero invece richiesti distinti e specifici interventi.

In relazione alla quantificazione dei costi totali della manodopera per ogni anno di servizio previsto, vengono dalla ditta assunti i seguenti valori unitari:

- costi medi orari sostenuti dalla ditta: euro 21,49 per operaio di 5° livello, euro 20,07 per operaio di 4° livello, euro 19,23 per operaio di 3° livello;
- ore annue impiegate: 1.399 per operaio di 5° livello, 88 per operaio di 4° livello.

Le ore esposte dalla ditta offerente risultano complessivamente pari a 1.487, ampiamente maggiori rispetto a quelle ipotizzate dalla ditta PVB Solutions S.p.A., ancorché inferiori a quelle quantificate e riassunte in Tabella 3.



Considerando ammissibile il numero delle ore annue previste dalla ditta Siram S.p.A. per lo svolgimento del servizio in oggetto, anche perché analiticamente giustificate, ma conservando l'ipotesi assunta nelle premesse della presente nota che il servizio debba essere svolto da operai altamente specializzati quindi con mansioni non inferiori al livello 5°, si quantifica il costo annuo della manodopera nel seguente modo:

$$n. \text{ ore/anno } 1.487 \times \text{ euro/ora } 21,49 = \text{ euro } 31.955,63$$

A tale importo vanno aggiunti i costi derivanti dai servizi extra di manutenzione ordinaria, previsti all'articolo 05 del capitolato speciale d'appalto e dalla ditta indicati in complessivi euro 1.009,98; si ritiene, però, più coerente con il metodo di analisi descritto nella presente relazione far corrispondere detto valore a quello indicato per la precedente ditta:

$$\text{euro } 31.955,63 + n. \text{ } 135/2 \times \text{ euro/h } 21,49 = \text{ euro } 33.406,21$$

In relazione ai costi inerenti le spese generali e gli oneri di sicurezza aziendali, la ditta espone i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali: euro 333,33 (pari all'1% del costo della manodopera)
- per spese generali: euro 1.634,95 (pari al 5% dell'importo derivante dalla somma del costo della manodopera e degli oneri di sicurezza aziendali).

Anche in assenza di specifica analisi degli importi esposti, assumendo comunque attendibili, a favore del concorrente, le percentuali esposte, e applicandole ai costi della manodopera sopra calcolati si ottengono i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali:

$$\text{euro } 33.406,21 \times 1\% = \text{ euro } 334,06$$

- per spese generali:

$$\text{euro } (33.406,21 + 334,06) \times 5\% = \text{ euro } 1.687,01$$

Il costo totale del servizio richiesto risulta essere il seguente:

$$\text{euro } 33.406,21 \text{ (costo totale annuale della manodopera)} + \text{ euro } 334,06 \text{ (oneri della sicurezza aziendali)} + \text{ euro } 1.687,01 \text{ (spese generali)} = \text{ euro } 35.427,28$$

L'offerta della ditta Siram S.p.A. pari a euro/anno 35.029,67 si discosta di euro 397,61 dall'importo sopra quantificato, e **non presentando quindi alcun utile d'impresa risulta non congrua.**

Analisi congruità dell'offerta della ditta Sester S.r.l.

L'offerta economica della ditta Sester S.r.l. ammonta complessivamente a euro/anno 42.200,00.

A giustificazione di tale offerta, nella propria nota, assunta a prot. n. 230786 in data 26 aprile 2017, la ditta espone un'analisi economica articolata in tabelle riportanti l'analisi prezzi per lo svolgimento del servizio oggetto di gara per ogni tipologia di impianto specificato nel capitolato speciale d'appalto (riscaldamento, raffrescamento, idrico, UTA, solare).

I parametri scelti per la determinazione dei costi annuali per singola tipologia di impianto sono:

- per i costi unitari della manodopera: euro/h 27,68 per operaio 5° livello, euro/h 25,85 per operaio 4° livello, euro/h 25,55 per operaio 3° livello;
- per gli interventi extra di manutenzione ordinaria sugli impianti di riscaldamento: 7% del costo totale annuo della manodopera, oltre ad una quota pari al 5% per il controllo degli estintori e pari all'8% per l'attività di Terzo Responsabile;
- spese generali: 13% del costo totale annuo della manodopera;
- non sono specificati gli oneri di sicurezza aziendale.



Considerando che la ditta, pur esplicitando analiticamente i costi degli interventi, non ha formulato giustificazioni in merito al valore dei suddetti parametri, si valuta la congruità della sua offerta adattandola al metodo di calcolo descritto nella premessa della presente nota e assumendo altresì, a favore del concorrente, che il costo unitario della manodopera per l'operaio 5° livello, indicato dalla ditta pari a euro/ 27,68, sia pari al valore (inferiore) indicato nelle Tabelle ministeriali (euro/h 22,61). Il numero ore annuo indicato dalla ditta risulta pari a circa 1.202 (552,10 ore per gli impianti di riscaldamento, comprensive della quota per i servizi ordinari – 460,10 ore –, della quota per i servizi extra – 7% –, della quota per il controllo degli estintori – 5% - oltre che della quota per l'attività di Terzo Responsabile – 8%; 321,3 ore per gli impianti di raffrescamento, comprensive della quota per i servizi ordinari – 306 ore – oltre alla quota relativa a piccole riparazioni e ripristino livelli – 5%; 51,5 ore per gli impianti idrici; 253,0 ore per le UTA; 24,0 ore per gli impianti solari). Tali ore differiscono in maniera rilevante dalle ore analiticamente quantificate e riassunte in Tabella 3, pari a 1.559,70. Per la determinazione del costo totale annuo della manodopera si applica quindi quest'ultimo valore.

Per la quota relativa alle spese generali si mantiene il valore esposto dalla ditta (13%), valore che risulta in linea con le percentuali generalmente indicate per la determinazione di prezzi unitari di lavorazioni o forniture, ma che risulta di gran lunga superiore al valore esposto dalle altre ditte concorrenti (pari invece al 5%). Per la quota relativa agli oneri di sicurezza aziendale, non specificata dalla ditta, viene cautelativamente assunto il valore minimo convenzionale, pari al 3% del costo della manodopera.

Ne deriva quindi la seguente determinazione del costo annuo del servizio oggetto di confronto concorrenziale:

- costo annuo della manodopera:

$n. \text{ ore } 1.559,7 \times \text{ euro/ora } 22,61 = \text{ euro } 35.264,82$

- costo annuo della manodopera comprensivo dei costi derivanti dai servizi extra di manutenzione ordinaria previsti all'articolo 05 del capitolato speciale d'appalto:

$\text{euro } 35.264,82 + n. \text{ } 135/2 \times \text{ euro/h } 22,61 = \text{ euro } 36.791,00$

- per oneri della sicurezza aziendali:

$\text{euro } 36.791,00 \times 3\% = \text{ euro } 1.103,73$

- per spese generali:

$\text{euro } (36.791,00 + 1.103,73) \times 13\% = \text{ euro } 4.926,31$

Il costo totale del servizio richiesto risulta essere il seguente:

$\text{euro } (36.791,00 + 1.103,73 + 4.926,31) = \text{ euro } 42.821,04$

L'offerta della ditta Sester S.r.l. pari a euro/anno 42.200,00 si discosta di euro 621,04 dall'importo sopra quantificato, e **non presentando quindi alcun utile d'impresa risulta non congrua.**

Analisi congruità dell'offerta della ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.A.

L'offerta economica della ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.A. ammonta complessivamente a euro/anno 47.176,93.

Nell'analisi economica, assunta a prot. n. 256147 in data 09 maggio 2017, presentata a giustificazione di tale offerta, la ditta descrive dettagliatamente la propria organizzazione aziendale e presenta una suddivisione analitica dei costi valutati in sede di formulazione dell'offerta, non articolata però per ogni tipologia di impianto (riscaldamento, raffrescamento, idrico, UTA, solare), nonostante nel capitolato speciale d'appalto, come si è visto in premessa, fossero invece richiesti distinti e specifici interventi.



Ritenendo non sufficientemente puntuale l'analisi esposta dalla ditta offerente si ritiene quindi opportuno procedere mediante l'applicazione del metodo di quantificazione dei costi per lo svolgimento del servizio in oggetto descritto nelle premesse della seguente nota. A tal fine, si estrapolano, dall'analisi presentata, i parametri introdotti dalla ditta offerente per la determinazione dei costi annuali necessari per l'applicazione di detto metodo:

- per i costi unitari della manodopera: i costi unitari risultanti dalle tabelle ministeriali in vigore (euro/h 22,61 per operaio 5° livello, euro/h 21,11 per operaio 4° livello, euro/h 20,23 per operaio 3° livello);
- oneri di sicurezza aziendali: 6% del costo totale annuo della manodopera;
- spese generali: 6% del costo totale annuo della manodopera oltre ai costi di sicurezza aziendali.

Le ore esposte dalla ditta offerente risultano complessivamente pari a 1.475, che si considerano ammissibili, ancorché inferiori a quelle quantificate e riassunte in Tabella 3, poiché analiticamente giustificate.

Conservando però l'ipotesi assunta nelle premesse della presente nota che il servizio debba essere svolto da operai altamente specializzati quindi con mansioni non inferiori al livello 5°, si quantifica il costo annuo della manodopera nel seguente modo:

$$n. \text{ ore/anno } 1.475 \times \text{ euro/ora } 22,61 = \text{ euro } 33.349,75$$

A tale importo vanno aggiunti i costi derivanti dai servizi extra di manutenzione ordinaria previsti all'articolo 05 del capitolato speciale d'appalto, non indicati dalla ditta offerente e quindi determinati secondo il metodo descritto nelle premesse:

$$\text{euro } 33.349,75 + n. \text{ } 135/2 \times \text{ euro/h } 22,61 = \text{ euro } 34.875,93$$

In relazione ai costi inerenti le spese generali e gli oneri di sicurezza aziendali, la ditta espone i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali: euro 2.333,33 (pari al 6% del costo della manodopera)
- per spese generali: euro 2.592,61 (pari al 6% dell'importo derivante dalla somma del costo della manodopera e degli oneri di sicurezza aziendali).

Tali costi risultano attendibili poiché la percentuale degli oneri di sicurezza aziendali è in linea con i valori convenzionalmente assunti nella determinazione dei prezzi unitari di lavorazioni e forniture, mentre la percentuale delle spese generali è stata ampiamente giustificata. Applicando quindi le percentuali esposte ai costi della manodopera sopra calcolati si ottengono i seguenti importi:

- per oneri della sicurezza aziendali:

$$\text{euro } 34.875,93 \times 6\% = \text{ euro } 2.092,56$$

- per spese generali:

$$\text{euro } (34.875,93 + 2.092,56) \times 6\% = \text{ euro } 2.218,11$$

Il costo totale del servizio richiesto risulta essere il seguente:

$$\text{euro } 34.875,93 + \text{ euro } 2.092,56 + \text{ euro } 2.218,11 = \text{ euro } 39.186,60$$

L'offerta della ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.A. pari a euro/anno 47.176,93 si discosta, in senso positivo, di euro 7.990,33 dall'importo sopra quantificato.

L'utile d'impresa per la ditta offerente, se assunto pari al valore convenzionale del 10% dell'importo derivante dalla somma dei costi relativi alle quantità di materiali, manodopera, noli e trasporti necessari per la realizzazione delle quantità unitarie di ogni voce, degli oneri di sicurezza aziendali e delle spese generali, sarebbe il seguente:

$$\text{euro } 39.186,60 \times 10\% = \text{ euro } 3.918,66$$

L'importo derivante dalla differenza fra il costo totale del servizio richiesto calcolato secondo il metodo illustrato in premessa e l'offerta presentata dalla ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.A., pari a euro 7.990,33, risulta superiore all'utile d'impresa come sopra determinato.



L'offerta della ditta Cristoforetti Servizi Energia S.p.A. risulta quindi congrua.

Conclusioni

Per tutto quanto sin qui rappresentato, le valutazioni svolte dallo scrivente Servizio conducono ad un **giudizio di complessiva congruità** dell'offerta presentata dalla ditta **Cristoforetti Servizi Energia S.p.A.**, che presenta un ribasso rispetto all'importo a base d'asta pari a 25,51%.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE
- ing. Gianfranco Brigadoi -

Questa nota, se trasmessa in forma cartacea, costituisce copia dell'originale informatico firmato digitalmente, valido a tutti gli effetti di legge, predisposto e conservato presso questa Amministrazione (art. 3 bis D.Lgs. n. 82/2005). L'indicazione del nome del firmatario sostituisce la sua firma autografa (art. 3 D.Lgs. n. 39/1993)