COMUNE DI TRENTO **PROVINCIA DI TRENTO**

RIQUALIFICAZIONE COMPENDIO EDILIZIO
DELL'AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA "BEATO DE TSCHIDERER"

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO SITO IN VIA PIAVE A TRENTO P.ED. 4911 – 6322 E P.F. 770/1 IN C.C. TRENTO

CRITERI PER LA REDAZIONE ANALISI PREZZI

PROGETTO ESECUTIVO

PROGETTO: MARCO ANGELINI

COMMITTENTE: AZIENDA PUBBLICA DI SERVIZI ALLA PERSONA "BEATO DE TSCHIDERER"

Ordine degli Architetti
Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
della Provincia di Trento
Dott. Architetto
MARCO ANGELINI
553 sez. A ARCHITETTURA

Trento, lì giugno 2008

RIQUALIFICAZIONE DELL'INTERO COMPENDIO EDILIZIO SITO IN VIA PIAVE A TRENTO

CRITERI PER LA REDAZIONE DELLE ANALISI PREZZI RELATIVE ALLE VOCI INDIVIDUATE DALLA STAZIONE APPALTANTE

1. Premessa.

La valutazione delle offerte che presentano una percentuale di ribasso molto elevata rispetto alla prestazione oggetto della gara di appalto si pone come obiettivo quello di consentire alla Stazione Appaltante di assicurarsi una realizzazione dell'opera in appalto con le caratteristiche predeterminate nel progetto e nei tempi prefissati dalla stessa. Al tempo stesso l'Amministrazione si prefigge l'obiettivo di concorrere a non favorire le distorsioni che si possono ingenerare nel mondo del lavoro legato alle opere pubbliche.
Tenuto conto del predetto obbiettivo si può qualificare come 'offerta anomala" quella che, pur soddisfacendo l'esigenza di aggiudicare l'appalto al prezzo più basso secondo la normativa vigente, non è in grado di perseguire la preminente finalità di ottenere il corretto ed integrale soddisfacimento della prestazione contrattuale nei tempi prefissati da parte del soggetto aggiudicatario con conseguenti danni all'interesse pubblico alla migliore e più celere esecuzione dell'appalto.
Si precisa inoltre che gli elementi componenti le analisi riportati nell'allegato A saranno presi a riferimento insieme a quanto riportato nel capitolato speciale d'appalto, in fase di esecuzione dei lavori, per la definizione e il concordamento di eventuali nuovi prezzi che si rendessero necessari.

2. Documentazione necessaria per la valutazione delle offerte anomale.

In relazione alla necessità di effettuare la valutazione dell'anomalia in contraddittorio con l'appaltatore, la Stazione Appaltante, in applicazione del D. Lgs. 12 aprile 2006, n. 163, per accelerare le procedure di verifica, invita le Imprese partecipanti alla gara di appalto a corredare le offerte, già al momento della loro presentazione, delle analisi di **tutte le voci** di prezzo elencate nella "lista delle lavorazioni e forniture".
Nell'allegato A è contenuto un fac simile "*Modello guida per l'analisi prezzi*" con il quale si indicano quali devono essere gli elementi principali per effettuare l'analisi prezzi.

Il concorrente, anche in relazione alle proprie specificità organizzative e all'offerta tecnica presentata nonché alla visione completa degli elaborati progettuali, deve valutare attentamente gli ELEMENTI DELL'ANALISI già impostati ed è tenuto ad integrare la voce con altri elementi che ritiene mancanti ed eventualmente modificare quegli elementi che non ritiene attinenti con la voce stessa.

Resta inteso che l'offerente dovrà motivare nel merito ogni modifica (non integrazione) che porterà agli ELEMENTI DELL'ANALISI; la motivazione dovrà essere riportata sul retro della scheda relativa alla voce in analisi facente parte dell'allegato A.

Tale metodo consente di procedere alla valutazione in contradditorio 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.

A completa giustificazione degli elementi di costo riportati nel "*modello guida per l'analisi prezzi*" la stazione appaltante inviterà le imprese la cui offerta risulti sospetta di anomalia a produrre idonea documentazione, qualora lo ritenga necessario. Si invitano comunque i concorrenti a produrre la documentazione giustificativa già in sede di presentazione dell'offerta.

Le giustificazioni saranno costituite da un'offerta scritta 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 l'illustrazione dei dati documentabili che provano la possibilità di garantire i prezzi offerti dei singoli componenti dell'analisi.

A giustificazione di 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. Anche i listini di riferimento dovranno essere allegati all'offerta.

La documentazione che sarà allegata alle analisi a giustificazione dei prezzi componenti potrà essere costituita dai fax dei fornitori. Ogni componente delle voci oggetto d'analisi prezzi dovrà avere un prezzo con validità temporale compatibile con le fasi di esecuzione dell'opera. I prezzi indicati nell'offerta avranno validità per tutta la durata dei lavori. Si chiarisce inoltre che i prezzi riportati nell'analisi potranno avere importo superiore di quello indicato sulle offerte dei fornitori, senza limitazioni.

Ogni offerta di fornitori (lettera o fax) per essere accettata dovrà riportare nell'oggetto il titolo del progetto:

"RIQUALIFICAZIONE DEL COMPENDIO EDILIZIO SITO IN VIA PIAVE A TRENTO".

Qualora si forniscano giustificazioni con contenuti tecnici, dovranno essere accompagnate da relazione firmata da un tecnico abilitato, pena l'inammissibilità della giustificazione medesima.

2.1 Mano d'opera:

Il costo orario della mano d'opera impiegata nelle lavorazioni considerate nelle voci di prezzo da giustificare 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 dall'Ufficio del Genio Civile 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 dell'incidenza della mano d'opera nella lavorazione considerata nell'analisi, espressa in termini di quantità oraria, il concorrente dovrà compilare, per ogni voce, "l'allegato A" che verrà confrontato con quello redatto in sede di progettazione esecutiva dal Responsabile della valutazione dell'anomalia dell'offerta.

Saranno ammessi, senza necessità di specifica motivazione, scostamenti nella quantità oraria della mano d'opera che comportino una variazione del quantitativo della mano d'opera nel limite massimo del 15% rispetto a quello stabilito in sede di redazione del progetto e rinvenibile nell'allegato B). Ciò in quanto tale limite riflette la potenziale economicità del procedimento di costruzione determinato dalla miglior organizzazione dei fattori produttivi.

Un minor impiego di mano d'opera che comporti una variazione del quantitativo della mano d'opera stessa in misura superiore a predetto limite del 15% può essere riferito solo all'adozione di un procedimento di costruzione o di una soluzione tecnica diversi rispetto a quelli considerati dalla Stazione Appaltante. Le schede dovranno essere accompagnate da una relazione particolareggiata e specifica che illustri le differenze esecutive ed evidenzi le economie conseguibili.

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.
L'anomalia dell'offerta relativa alla mano d'opera sarà valutata anche mediante il confronto con le percentuali offerte dalle imprese concorrenti e con il cronoprogramma inserito nel piano di sicurezza, considerato che notevoli diminuzioni di incidenza della mano d'opera generano necessariamente un aumento della produttività e quindi modifiche all'impianto della sicurezza con conseguenti oneri.
Non sono ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge.

2.2. Materiali a piè 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 come illustrato al precedente punto 2.
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.

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.
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 discarica dei materiali di risulta per scavi e/o demolizioni devono essere effettuati analizzando compiutamente la disponibilità e la distanza di discariche per materiali inerti anche consultando eventualmente lo specifico elaborato distribuito dall'Agenzia provinciale per la protezione dell'ambiente - Unità organizzativa tutela del suolo, owero 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 dall'Amministrazione una soglia massima pari al 15% da attribuire al loro ristoro. Tale misura massima dell'incidenza delle spese generali è indicata quale indice della affidabilità dell'offerta e della sua idoneità a soddisfare l'interesse pubblico. Fermo restando la predetta aliquota percentuale minima al di sotto della quale l'Amministrazione procederà alla valutazione dell'anomalia dell'offerta, l'impresa offerente è comunque tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato nei termini di cui al precendente punto 2, 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.

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.
A fronte della determinazione da parte dell'Amministrazione di un utile del 10% da aggiungere ai costi elementari, 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 avvenga in perdita, situazione che non può essere ammessa dalla Pubblica Amministrazione in quanto indice della non affidabilità dell'offerta.

Nel caso di non rispetto della predetta aliquota percentuale minima l'Amministrazione procederà alla valutazione dell'anomalia dell'offerta.

3. Subappalti

In ogni caso l'Amministrazione 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 A 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 relativamente alle aliquote percentuali indicative, il cui mancato rispetto determina la attivazione della procedura di giustificazione.

Trento, giugno 2008

Il progettista
arch. Marco Angelini

Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori
Dott. Architetto
MARCO ANGELINI
553 Sez. A - ARCHITETTURA

visto
il responsabile del procedimento
dott. _____

Allegati:

ALLEGATO A: Modello guida per l'analisi prezzi

ALLEGATO B: Elenco degli articoli da analizzare ai fini della valutazione delle offerte anomale