



## PROCEDURA APERTA PER L'AGGIUDICAZIONE DI UN APPALTO PUBBLICO AVENTE AD OGGETTO I LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE EDIFICIO INDUSTRIALE ZONA DARSENA – RISTRUTTURAZIONE SPAZI EDIFICIO IN VIA MAGAZZINI POSTERIORI ANGOLO VIA D'ALAGGIO

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

Il procedimento di verifica di congruità delle offerte sarà condotto conformemente alle disposizioni di cui agli articoli 86 e seguenti del D.Lgs. 163/2006 e s.m.i..

Si precisa che le imprese partecipanti alla gara in oggetto potranno essere 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.

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 Ravenna 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 Ravenna e rilevati presso il Provveditorato Regionale delle Opere Pubbliche 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 discarica autorizzata dei materiali di risulta per scavi e/o demolizioni devono essere effettuati analizzando compiutamente la disponibilità e la distanza di discariche 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 **3%**. 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.

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL CAPO SEZIONE EDILIZIA  
E MANIFATTURA  
Ing. Giancarlo Bonelli

## MODELLO GUIDA PER L'ANALISI DEI PREZZI

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

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