

Oggetto: *appalto integrato per la progettazione e l'esecuzione, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. b e comma 3 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii., dei lavori di "Recupero immobile comunale ex Cinema Radar ed annesso ex Hotel Savoia".*

*Importo dei lavori a base di gara (inclusi gli oneri per la sicurezza): € 5.339.777,20.*

## **LINEE GUIDA PER LA REDAZIONE DELLE GIUSTIFICAZIONI (limitatamente alla sola parte lavori)**

In relazione all'offerta prodotta ciascun concorrente entro 15 (quindici) giorni naturali e consecutivi dovrà produrre, a richiesta di questa Stazione appaltante, le giustificazioni a corredo di ciascuna voce di prezzo.

Per la redazione delle giustificazioni ciascun concorrente dovrà osservare le sotto indicate modalità e i seguenti principi che formano parte integrante e sostanziale degli atti della gara d'appalto.

Tale modalità consente di procedere alla valutazione in contraddittorio delle offerte presuntivamente anomale in termini di celerità, trasparenza ed efficienza potendo l'Amministrazione contare su uno strumento di valutazione omogeneo che determina uniformità di condizioni fra i concorrenti.

Al riguardo si precisa che dovranno essere utilizzati i modelli predisposti dalla stazione appaltante ed allegati su lett. "**A**" e "**B**" rispettivamente, per quanto riguarda le analisi dei prezzi, e le giustificazioni dell'importo ascritto alle spese generali nella quota percentuale inserita in ciascuna analisi che correda l'offerta.

Al riguardo si precisa che l'offerta di ciascun concorrente dovrà contenere, nelle analisi, una percentuale di spese generali non inferiore al **6,5% (sei virgola cinque per cento)**, quale percentuale minima ed inderogabile per sostenere in modo appropriato le spese della commessa.

Quanto all'utile, secondo la prevalente giurisprudenza non sarà ammessa una percentuale che non denoti l'interesse imprenditoriale alla corretta e conforme esecuzione dell'appalto.

In via indicativa la percentuale di utile non potrà essere inferiore al **3,5% (tre virgola cinque per cento)**.

Ove il concorrente esponga percentuali di spese generali e di utile inferiori ai limiti sopra indicati dovrà produrre una idonea relazione che documenti le circostanze ed i fattori competitivi di cui dispone con specifico riferimento:

- a) all'economia del procedimento di costruzione;
- b) alle soluzioni tecniche adottate;
- c) alle condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per eseguire i lavori.

Qualora i concorrenti non presentino tutte le analisi prezzi delle voci indicate dall'Amministrazione nell'allegato A, le relative lavorazioni saranno ritenute non giustificate e i discostamenti dovuti alle differenze tra prezzo offerto e prezzo previsto dall'Amministrazione affluiranno nell'importo valutato quale incongruità dell'offerta presentata. Analogamente si procederà per i concorrenti che non abbiano correato le analisi dei prezzi della documentazione

di supporto agli elementi di costo evidenziati nelle analisi stesse. NELL'UNO E NELL'ALTRO CASO I RELATIVI PREZZI SI RITERRANNO DEFINITIVAMENTE NON GIUSTIFICATI SENZA CHE SIA POSSIBILE, IN FASE DI RICHIESTA DEI CHIARIMENTI, PRODURRE INTEGRAZIONI E/O NUOVE GIUSTIFICAZIONI OLTRE QUELLE GIA' PRODOTTE NELLA PRIMA RICHIESTA.

Al fine di fornire le "giustificazioni" delle voci di prezzo riportate nella lista dei prezzi l'impresa offerente deve utilizzare e compilare esclusivamente il "modello guida per l'analisi prezzi", riportato nell'allegato **A** delle presenti linee guida, 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 nell'allegato.

Per la completa giustificazione degli elementi di costo riportati nell'allegato A le imprese offerenti dovranno produrre idonea documentazione.

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

Le analisi dei prezzi saranno supportate dalla documentazione ritenuta necessaria dal concorrente al fine di comprovare che il prezzo componente le analisi rispetti i criteri descritti nel presente documento. 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 un'illustrazione dei dati documentabili che provano la possibilità di garantire 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. Anche i listini di riferimento dovranno essere allegati all'offerta e dovranno essere sottoscritti 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.

Nella formulazione delle giustificazioni ciascun concorrente terrà conto che dovranno essere soggette a giustificazioni anche le lavorazioni per le quali si ha intenzione di ricorrere al subappalto e/o forniture con posa in opera e/o noli a caldo.

Le eventuali offerte di fornitori/subappaltatori dovranno essere rese mediante preventivi scritti, debitamente firmati, datati e sottoscritti dalle parti e non soggetti a condizioni o termini.

Gli oneri che il fornitore dovesse escludere dalla propria offerta ad esempio per assistenze, trasporti, manodopera o altro, dovranno risultare regolarmente computati nell'offerta dell'appaltatore.

Non saranno ritenuti accettabili preventivi recanti oneri indeterminati a carico dell'Appaltatore o altre condizioni o riserve inesprese né preventivi con scadenza antecedente la data della presunta esecuzione delle lavorazioni cui si riferiscono. 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.

La documentazione che sarà allegata alle analisi a giustificazione dei prezzi componenti potrà essere costituita anche dai fax dei fornitori. I fax dovranno essere sottoscritti 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.

Si chiarisce 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: **“Lavori di recupero immobile comunale ex Cinema Radar ed annesso ex Hotel Savoia”**.

**Pertanto come già detto l'impresa offerente, mentre deve sempre compilare l'analisi prezzi per le voci di prezzo indicate dall'Amministrazione, la cui omissione equivale a mancata giustificazione dell'analisi, può decidere liberamente di allegare all'analisi la documentazione di supporto che ritiene necessaria.**

Tale documentazione sarà, peraltro, valida solo quando presenti le caratteristiche che di seguito si elencano con riguardo ai singoli elementi di costo.

#### **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, il costo del lavoro come determinato periodicamente in apposite tabelle dal Ministro del lavoro e delle politiche sociali, sulla base dei valori economici previsti dalla contrattazione collettiva stipulata dai sindacati comparativamente più rappresentativi, delle norme in materia previdenziale e assistenziale, dei diversi settori merceologici e delle differenti aree territoriali; in mancanza di contratto collettivo applicabile, il costo del lavoro è determinato in relazione al contratto collettivo del settore merceologico più vicino a quello preso in considerazione.

Ai fini della giustificazione del prezzo, l'incidenza della mano d'opera nella lavorazione considerata nell'analisi, espressa in termini di quantità oraria, verrà confrontata con quella considerata dall'Amministrazione in sede di redazione del progetto indicata nello stesso allegato A.

Saranno ammessi, senza necessità di specifica motivazione, scostamenti nella quantità oraria della mano d'opera che comportino una variazione del costo complessivo della mano d'opera nel limite massimo del 10% rispetto a quanto stabilito nel progetto definitivo approvato dall'Ente.

Ciò in quanto tale limite del 10% 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 costo complessivo della mano d'opera stessa in misura superiore al predetto limite del 10% può essere riferito solo all'adozione di un procedimento di costruzione o di una soluzione tecnica diversi rispetto a quelli usualmente adoperati nell'attività edilizia civile. In tal caso l'impresa offerente dovrà accompagnare l'analisi con 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.**

#### **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 sottoscritta con validità temporale compatibile con le fasi di esecuzione dell'opera come già illustrato. E' consentita la produzione di tale documentazione sotto forma di fax con le modalità prima descritte.

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.

### **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 va espresso il 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.

### **Trasporti:**

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

### **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, è prefissata dall'Amministrazione una soglia pari al **10%** da attribuire al loro ristoro, al di sotto della quale l'impresa offerente è tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato come già riferito.

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.

### **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 dall'Amministrazione una soglia di utile pari al **7%**, al di sotto della quale l'impresa offerente è tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato nei termini prima descritti 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.

### **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 utile 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.

## Allegato A – Schema per l'analisi dei prezzi

Procedura aperta per la progettazione e l'esecuzione, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. b e comma 3 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii., dei lavori di "Recupero immobile comunale ex Cinema Radar ed annesso ex Hotel Savoia".

### MODELLO GUIDA PER LE ANALISI DEI SINGOLI PREZZI

n° EPU	Descrizione della lavorazione prevista nell'elenco descrittivo del C.M.	U.M.

n.	Elementi dell'analisi	U.M.	Quantità	Prezzo	Importo	Inc. %
<b>1</b>	<b>Manodopera</b>					
1.1	a. operaio specializzato					
1.2	b. operaio qualificato					
1.3	c. operaio comune					
<b>2</b>	<b>Materiali a piè d'opera</b>					
2.n	n. componente n.mo					
<b>3</b>	<b>Noleggi</b>					
3.n	n. componente n.mo					
<b>4</b>	<b>Trasporti</b>					
4.n	n. componente n.mo					
<b>A</b>	<b>Sommano</b>					<b>100</b>
<b>5</b>	<b>Spese generali, calcolato su A</b>					
<b>B</b>	<b>Sommano</b>					
<b>6</b>	<b>Utile d'impresa, calcolato su B</b>					
<b>C</b>	<b>Sommano</b>					
<b>8</b>	<b>Arrotondamento (+/-)</b>					
	<b>TOTALE</b>					

## Allegato B – Schema per la giustificazione delle spese generali

Procedura aperta per la progettazione e l'esecuzione, ai sensi dell'art. 53, comma 2, lett. b e comma 3 del D.Lgs. 12 aprile 2006, n. 163 e ss.mm.ii., dei lavori di "Recupero immobile comunale ex Cinema Radar ed annesso ex Hotel Savoia".

### SCHEMA PER LA GIUSTIFICAZIONE DEGLI ONERI IMPUTABILI ALLE SPESE GENERALI

DESCRIZIONE	Fisso/variabile	IMPORTO	Incidenza %
Spese per la stipula del contratto (bolli, registrazioni, copie, ecc.)			
Fidejussioni e assicurazioni			
Affitto area di cantiere (eventuale)			
Impianto e gestione del cantiere, transito ed esercizio delle strade e deviazioni provvisorie			
Spese del personale di cantiere			
Uffici D.L. e servizi come da Capitolato			
Utenze varie			
Campagna geologia integrativa			
Segnaletica e deviazioni di cantiere			
Guardiania			
Bonifica bellica, rilievi archeologici, prove ulteriori richieste dalla D.L.			
Assistenza alle prove (manodopera, tecnici, attrezzature e macchinari, conservazione dei campioni, spedizioni ai laboratori, costo dei certificati, ecc.)			
Assistenza alla D.L. compresa documentazione fotografica			
Verifica dei calcoli statici esecutivi di cantiere, particolari costruttivi, rilievi e disegni di dettaglio, rilievi topografici e tracciamenti			
Assistenza al collaudo, operazioni di prova statica e dinamica			
Manutenzione delle opere fino al collaudo			
Spese fisse di sede			
Imposte e tasse			
TOTALE SPESE GENERALI			
INCIDENZA % SPESE GENERALI SULLA COMMESSA			