

**ALLEGATO 6**

*Alla Diocesi di Mantova  
P.zza Sordello, n.15  
46100 MANTOVA*

**APPALTO DELL'INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE E RESTAURO DELLA CHIESA PARROCCHIALE "S. BARTOLOMEO APOSTOLO" IN COMUNE DI QUISTELLO (MN) - CUP J51E16000740002 - CIG 7035742DF5**

IMPORTO: **Euro 3.652.016,27** di cui Euro **2.985.904,83** a base d'asta per lavori a misura ed Euro **666.111,44** per oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso d'asta.

**CRITERI DI VERIFICA DELLE OFFERTE ANORMALMENTE BASSE  
E RELATIVO ALLEGATO**

(Att. 97 del D. Lgs. 50/16.)

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Arch. Alessandro Campera

## 1. Premesse

Ai sensi dell'art. 97, comma 1 e 4, del D. Lgs. 50/16 si precisa che le Imprese partecipanti alla gara per l'aggiudicazione dei lavori in oggetto devono presentare le spiegazioni/giustificazioni sul prezzo o sui costi proposti nell'offerta qualora quest'ultima appaia anormalmente bassa.

Allo scopo l'impresa dovrà presentare le analisi relative alle voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo posto a base di gara secondo le modalità indicate nel presente documento e nel **Modello A** "*Modello guida per l'analisi prezzi*", in cui vanno indicati i singoli elementi di costo.

A completa giustificazione degli elementi di costo riportati in tale modello le Imprese offerenti potranno presentare ulteriore idonea documentazione riferita a:

- l'economia del processo di fabbricazione dei prodotti, dei servizi prestati o del metodo di costruzione;
- le soluzioni tecniche prescelte o le condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per fornire i prodotti, per prestare i servizi o per eseguire i lavori;
- l'originalità dei lavori delle forniture o dei servizi proposti dall'offerente.

## 2. Documentazione necessaria per la valutazione delle offerte anomale

La documentazione presentata a corredo delle spiegazioni/giustificazioni del prezzo offerto sarà presa in considerazione solo se rispondente alle caratteristiche predeterminate e solo se in grado di dimostrare le suddette condizioni (art. 97 c. 4 D.Lgs 50/16): ad esempio particolari macchinari o modalità costruttive adottati, offerte commerciali particolarmente vantaggiose, situazioni logistiche, scorte di materiali, ecc.

Pertanto l'offerta dell'Impresa dovrà essere corredata dei seguenti elementi:

- 1) Modello A "*Modello guida per le analisi dei prezzi*", che deve essere redatto per ciascun articolo relativo all'elenco descrittivo voci o liste delle lavorazioni. Nel modello guida ogni prezzo deve essere scomposto in prezzi elementari di cui manodopera, materiali a piè d'opera, componenti e apparecchiature, noleggi, trasporti, mezzi d'opera, impianti e attrezzature, altre forniture e prestazioni, spese generali e utile impresa.
- 2) La documentazione a supporto delle analisi dei prezzi ritenuta necessaria dall'Impresa offerente al fine di comprovare che il prezzo componente le analisi rispetti i criteri stabiliti nel presente documento. Le spiegazioni/giustificazioni potranno essere costituite da un'offerta scritta e 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 spiegazione/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 offerto all'Impresa partecipante alla gara. La documentazione a giustificazione dei prezzi componenti potrà essere costituita anche dai fax dei fornitori.

L'Impresa offerente può decidere di allegare all'analisi la documentazione di supporto che ritiene necessaria.

Si precisa inoltre che le analisi dei prezzi riportate nel Modello A, **saranno prese a riferimento**, insieme a quanto riportato nel Capitolato Speciale d'Appalto, per la

definizione e il concordamento di eventuali nuovi prezzi che si rendessero necessari in fase di esecuzione dei lavori.

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

*APPALTO DELL'INTERVENTO DI CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE E RESTAURO DELLA CHIESA PARROCCHIALE "S. BARTOLOMEO APOSTOLO" IN COMUNE DI QUISTELLO (MN) - CUP J51E16000740002 - CIG 7035742DF5*

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 saranno fissi ed invariabili anche qualora non vi fossero più le condizioni che hanno permesso l'offerta del singolo prezzo unitario o dell'intero importo dei lavori ed avranno validità per tutta la durata dei lavori.

Si chiarisce inoltre che i prezzi riportati nell'analisi potranno avere importo superiore a quello indicato sulle offerte dei fornitori, senza limitazioni.

### **3. Indicazioni per la compilazione delle analisi dei prezzi – Modello A**

#### **3.1 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 emanate annualmente dal Ministero del Lavoro e delle Politiche sociali sulla base dei valori economici definiti dalla contrattazione collettiva nazionale tra le organizzazioni sindacali e le organizzazioni dei datori di lavoro comparativamente più rappresentativi, delle norme in materia previdenziale ed assistenziale, dei diversi settori merceologici e delle differenti aree territoriali.

Inoltre si richiama il contenuto dell'art. 97 c. 6 nel quale si prevede che non sono ammesse giustificazioni in relazione a trattamenti salariali minimi inderogabili stabiliti dalla legge o da fonti autorizzate dalla legge. Non sono, altresì, ammesse giustificazioni in relazione agli oneri di sicurezza di cui al Piano di Sicurezza e Coordinamento come previsto dall'articolo 100 del D. Lgs. 9 aprile 2008, n. 81 e s.m.i.. *La stazione appaltante in ogni caso può valutare la congruità di ogni offerta che, in base ad elementi specifici, appaia anormalmente bassa.*

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 Esecutivo e contenuta nei principali listini di riferimento presenti sul mercato.

In ogni caso, al fine di dimostrare la resa della manodopera in relazione alle varie lavorazioni è necessario che l'impresa accompagni l'analisi da una **relazione particolareggiata e specifica** che illustri le metodologie utilizzate per la particolare lavorazione.

Non saranno prese in considerazione quantità orarie di impiego della mano d'opera riferibili semplicemente a presunti livelli di produttività eccezionali della mano d'opera stessa, se non supportati da idonea dimostrazione tramite specifica relazione o altro tipo di documentazione che illustri le differenze esecutive ed i vantaggi conseguibili.

#### **3.2 Materiali a piè d'opera, componenti e apparecchiature**

Per giustificare le eventuali condizioni particolarmente favorevoli con riguardo all'elemento di costo rappresentato dalla fornitura dei materiali a piè d'opera, componenti e attrezzature l'Impresa 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 e firmata, con validità temporale compatibile con le fasi di esecuzione dell'opera.

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. In tutti i casi l'impresa è tenuta ad esporre il costo del trasporto da magazzino a cantiere.

In sede di verifica dell'offerta saranno possibili sopralluoghi per prendere visione delle suddette disponibilità.

### **3.3 Noleggi, mezzi d'opera, impianti e attrezzature**

Alla voce noleggi, per ciascuna macchina e/o impianto e/o attrezzatura si deve esporre:

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

Qualora l'Impresa possieda il mezzo d'opera e/o impianto e/o dell'attrezzatura, il costo del loro utilizzo dovrà essere, maggiorato 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 e/o impianti noleggiati l'Impresa dovrà corredare l'analisi del 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.

### **3.4 Trasporti**

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

I costi dei trasporti a discarica dei materiali di risulta per scavi e/o demolizioni devono essere analizzati ed esposti in relazione al “Piano di gestione dei materiali da demolizione” che il concorrente deve presentare in sede di offerta.

In particolari i costi saranno determinati dalla computazione delle lunghezze dei percorsi che i mezzi devono sostenere ai quali saranno applicati i relativi prezzi unitari.

In caso di trasporti fluviali dovranno essere evidenziati i costi di carico e scarico del materiale e qualsiasi altro onere necessario.

#### **Discariche:**

Tutti i materiali provenienti da demolizione e scavi, non riutilizzabili in cantiere, dovranno essere conferiti in idonee discariche, autorizzate ai sensi di legge. I relativi costi

dovranno essere evidenziati da apposita offerta scritta e firmata dal gestore dell'impianto con validità temporale compatibile con le fasi di esecuzione dell'opera e con la dichiarazione di poter ricevere tutto il materiale in questione.

### **3.5 Spese generali**

Dovranno risultare per somma delle aliquote relative ai seguenti elementi a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- Oneri per la Direzione Centrale dell'Impresa e per la gestione e direzione del cantiere; come da organigramma dettagliato relativamente alle singole funzioni e al periodo previsto di impiego predisposto dal concorrente in sede di offerta.
- Oneri per il trasporto, vitto e alloggio delle maestranze;
- Oneri per la manutenzione delle opere fino al collaudo;
- Oneri finanziari, corrispondenti al periodo di tempo intercorrente tra la realizzazione dei lavori e il loro pagamento;
- Oneri per le polizze cauzionali e assicurative;
- Oneri generali previsti dal capitolato;
- Gestione amministrativa del personale;
- Oneri Aziendali della sicurezza (calcolati secondo le indicazioni operative di ITACA contenute nel documento "Verifica di congruità degli oneri aziendali della sicurezza nei contratti di lavori pubblici: prime indicazioni operative" del 19/02/2015);
- Altri oneri comunque afferenti i lavori e non compresi fra quelli sopra elencati.

Con riferimento alle spese generali: i costi esposti possono essere anche inferiori al valore del **15%** (*quindici per cento*) dei costi diretti e indiretti di cantiere (*mano d'opera, materiali, noli, trasporti e altre forniture e prestazioni*) previsto dalle norme come percentuale normale, ma tale ridotto valore deve essere adeguatamente documentato nelle diverse sue componenti ed in rapporto alla durata del contratto; pertanto l'Impresa è tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato, con apposita relazione.

Si fa presente che nell'ambito della determinazione delle spese generali l'impresa dovrà tenere in debito conto i costi che la stessa sosterrà per il periodo di manutenzione programmata offerto in sede di gara. Pertanto l'Impresa dovrà presentare apposito elaborato riportante i costi delle singole lavorazioni manutentive, come da Modello A), determinati per la singola annualità ed estesi al numero di anni offerti, tenendo conto di un saggio di inflazione dell'**0,5%** (*zero virgola cinque %*).

### **3.6 Utile d'impresa**

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

L'utile d'impresa può essere anche inferiore alla percentuale del **10%** (*dieci per cento*) dei costi diretti e indiretti di cantiere (*mano d'opera, materiali, noli, trasporti e altre forniture e prestazioni*) e dei costi per spese generali, previsto dalle norme come percentuale ordinaria, purché sussistano adeguate e dimostrate ragioni dell'accettabilità del suo ridotto valore. Pertanto l'Impresa è tenuta a dare giustificazione in modo specifico e documentato, con apposita relazione.

### **3.7 Costi Sicurezza**

I costi della sicurezza determinati secondo le direttive del D.Lgs 81/08 e s.m.i. dovranno essere allegati al Piano di Sicurezza e Coordinamento (PSC) ed evidenziati in apposito computo analitico.

Tali costi non devono essere riportati nell'analisi di cui al Modello A), ma devono essere evidenziati nel quadro generale dei costi sostenuti dall'impresa per la realizzazione dell'opera al fine di verificarne la completa sostenibilità e convenienza.

#### **4. 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 e non può pertanto assumere la veste di giustificativo.

L'Impresa 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 intende subappaltare dovranno evidenziare anche le spese generali e l'utile del subappaltatore. Sul modello individuato con il Modello A) saranno riportate prima le spese generali e l'utile del subappaltatore e poi le spese generali e l'utile dell'Impresa.

In caso di verifica dell'anomalia, la stessa dovrà essere estesa ai costi che l'impresa dovrà sostenere per la manutenzione annuale offerta, a tutte le opere compensative e mitigative e ad ogni altro onere ricompreso nella commessa, al fine di individuare un quadro completo dei costi che l'impresa dovrà sostenere e potere pertanto verificare la sostenibilità e affidabilità dell'offerta.

Allegati:

MODELLO A: "Modello guida per l'analisi prezzi"

## MODELLO A

Articolo	Descrizione breve della lavorazione prevista nell'Elenco descrittivo delle voci a Corpo	U.M.
Art. .....	..... .....	.....

N°	Elementi dell'analisi	U.M	Quantità	Prezzo (€)	Importo (€)	Incid. %
<b>1</b>	<b>Manodopera</b>					
1.1	a. operaio specializzato*					
1.2	b. operaio qualificato *					
1.3	c. operaio comune*					
	Oppure					
1.1	Squadra tipo*					
<b>2</b>	<b>Materiali a piè d'opera, componenti e apparecchiature</b>					
2.1	a. componente 1					
2.2	b. componente 2					
<b>3</b>	<b>Noleggi, mezzi d'opera, impianti e attrezzature altre forniture e prestazioni</b>					
3.1	a. componente 1					
3.2	b. componente 2					
3.3	c. componente 3					
<b>4</b>	<b>Trasporti</b>					
4.1	a. componente 1					
4.2	b. componente 2					
A	Sommano					<b>100,00</b>
<b>5</b>	<b>Spese generali</b>	%				
B	Sommano (A+5)					
<b>6</b>	<b>Utile Impresa</b>	%				
C	Sommano (B+6)					
<b>7</b>	<b>Eventuali deduzioni</b>					
D	Sommano (C+7)					
<b>8</b>	<b>Arrotondamento (+/-)</b>					
	<b>TOTALE (D+8)</b>					

\* 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 e ai trasporti.

\*\* Indicare per ciascun elemento dell'analisi la relativa percentuale di incidenza sul totale