

**UNIFICA (Consorzio tra Imprese di Produzione Edilizia)**

**Ditta SITEMA SRL (socio consorziata di UNIFICA)**

**Spett/le AUSL RAVENNA**

**OGGETTO: GARA D'APPALTO RELATIVA AI LAVORI DI  
"ADEGUAMENTO ALLA PREVENZIONE INCENDI:  
INTERVENTI STRUTTURALI NEI PRESIDI OSPEDALIERI E  
TERRITORIALI – MANUTENZIONE AI PRESIDI  
ANTINCENDIO STRUTTURALI E TECNOLOGICI DEI  
FABBRICATI OSPEDALIERI ED EXTRAOSPEDALIERI  
DELL'AUSL DI RAVENNA"**

**NOTE A VERBALE DEL 10.09.2012**

## INDICE

|  |         |
|--|---------|
| <b>ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE</b> .....   | pag. 3  |
| <b>1. PREMESSA</b> .....   | pag. 5  |
| <b>2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUI COSTI DEI MATERIALI</b> .....   | pag. 8  |
| <b>3. SULLE SPESE GENERALI E LE ALTRE VOCI DI COSTO RITENUTE SOTTOSTIMATE DALLA COMMISSIONE ESAMINATRICE, IVI COMPRESO QUELLE AFFERENTI L'OFFERTA TECNICA</b> ... .. | pag.10  |
| <b>4. CONCLUSIONI</b> .....  | pag. 39 |

| <b>ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI<br/>ALLA PRESENTE RELAZIONE</b> |   |
|--|---|
| <b>DOC.</b>  | <b>DESCRIZIONE</b>  |
| <b>INT1</b>  | <p>OFFERTE E PREVENTIVI SUI MATERIALI INTEGRATI CON GLI ELEMENTI DI INDETERMINAZIONE E TEMPORALI RILEVATI DALLA COMMISSIONE DI GARA:</p> <p>ALL. A - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. B - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. C - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. D – offerta e preventivi [REDACTED]</p> <p>ALL. E – offerta e preventivi [REDACTED]</p> <p>ALL. F – offerta e preventivi [REDACTED]</p> <p>ALL. G – offerta e preventivi [REDACTED]</p> <p>ALL. H – offerta e preventivi [REDACTED]</p> <p>ALL. I – offerta e preventivi [REDACTED]</p> |
| <b>INT2</b>  | <p><b>All. A - TABULATO “A”</b> DI COMPARAZIONE TRA I COSTI ESPOSTI NEI GIUSTIFICATIVI DI OFFERTA E QUELLI <u>EFFETTIVI</u> RIGUARDANTI LE 25 CATEGORIE DI LAVORAZIONI GIA’ OGGETTO DI CONTRADDITTORIO CON LA COMMISSIONE ESAMINATRICE.</p> <p>All. B – NUOVE ANALISI GIUSTIFICATIVE DELLE VOCI DI PREZZO DI CUI AL TABULATO A, TENENDO COSTO DEI COSTI REALI DEI MATERIALI.</p>  |
| <b>INT3</b>  | <p><b>TABULATO “B”</b> DI COMPARAZIONE TRA I COSTI ESPOSTI NEI GIUSTIFICATIVI DI OFFERTA E QUELLI <u>EFFETTIVI</u> RIGUARDANTI OLTRE 400 CATEGORIE DI LAVORAZIONI .</p>   |
| <b>INT4</b>  | DATI BILANCIO 2011 DELLA DITTA SISTEMA SRL  |
| <b>INT5</b>  | MAIL AUSL DI RAVENNA DEL 4 SETTEMBRE 2012   |

|              |   |
|--------------|---|
| <b>INT6</b>  | OFFERTA ING. [REDACTED]   |
| <b>INT7</b>  | OFFERTA ING. [REDACTED]   |
| <b>INT8</b>  | OFFERTA PERITO [REDACTED]   |
| <b>INT9</b>  | OFFERTA ING [REDACTED]  |
| <b>INT10</b> | OFFERTA ARCH. [REDACTED]  |
| <b>INT11</b> | DOCUMENTAZIONE DIPENDENTE [REDACTED]<br>All. A – ATTESTAZIONI CORSI<br>All. B – RIEPILOGO COSTO ANNUO 2011  |
| <b>INT12</b> | DOCUMENTAZIONE DIPENDENTE [REDACTED]<br>All. A – ATTESTAZIONI CORSI<br>All. B – RIEPILOGO COSTO ANNUO 2011  |
| <b>INT13</b> | DOCUMENTAZIONE DIPENDENTE [REDACTED]<br>All. A – ATTESTAZIONI CORSI<br>All. B – RIEPILOGO COSTO ANNUO 2011  |
| <b>INT14</b> | ANALISI COSTI <b>DPI</b> PER CIASCUN ADDETTO PER L'INTERO PERIODO DI APPALTO  |
| <b>INT15</b> | ANALISI COSTI ACCESSORI PORTE REI – SUB CRTERIO B5<br><br>All. A – KIT ABBATTIM.<br>ACUSTICO+ELETTROMAGNETI+MANIGLIONE PUSHBAR<br><br>ALL. B – PULSANTE DI EMERGENZA PER HANDICAPPATI |
|              |   |
|              |   |
|              |   |
|              |   |

## 1. PREMESSA

La presente relazione viene redatta dal Consorzio Unifica e dalla ditta Sitema Srl (quest'ultima d'ora in avanti più semplicemente denominata anche *Impresa*) in risposta ai chiarimenti richiesti dalla Commissione esaminatrice nel contraddittorio del 27 luglio 2012, al fine di fugare le perplessità manifestate dall'AUSL di Ravenna circa la congruità dell'offerta e, quindi, alcune asserite sottostime riguardanti:

### 1. le spese generali, con particolare riferimento

**1.a)** alla percentuale – assunta nella misura dell'8% - per l'appalto da affidare, che, invero, appare inferiore a quella desumibile - per l'anno 2011 - dai dati di bilancio della ditta Sitema Srl;

**1.b)** alla circostanza che, nell'ambito dei diversi titoli di costo esposti nelle analisi già prodotte all'AUSL, non sono contemplati tutti quelli indicati all'art. 32.4 del D.P.R. 207/2010;

**1.c)** alle percentuali di impiego del personale indicato dalla ditta Sitema srl per lo svolgimento delle attività di (un solo) capocantiere e direttore di cantiere, ritenute sottostimate in considerazione della tipologia e dimensione dell'appalto (di tipo aperto), le cui attività lavorative potranno svolgersi in numerose sedi e in concomitanza con l'attività sanitaria;

### 2. l'offerta tecnica, in relazione

**2.a) ai costi della struttura organizzativa** - prospettata in sede di offerta, secondo il sub criterio B1) di valutazione indicato nel bando di gara - ritenuti sottostimati per il complessivo importo di € **122.000** ( di cui € 60.000,00 per la mancata previsione del costo afferente lo staff di progettazione ed € 62.000,00 per la mancata previsione del costo afferente due capo-cantiere.

L'AUSL ha **altresì** rilevato che il (nuovo) nominativo del direttore tecnico indicato dall'impresa, in luogo di quello proposto in fase di offerta, non ha il

titolo di studio di ingegneria né si conosce eventuale abilitazione alla legge 812/82 e s.m. e detti elementi sono stati oggetto di apprezzamento dalla commissione aggiudicatrice;

**2.b) ai costi per la produzione ed acquisizione di documentazione integrativa dei presidi antincendio nonché per la gestione di questi ultimi** - con le modalità prospettate in sede di offerta, secondo i sub criteri B2) e B3) di valutazione indicati nel bando di gara – ritenuti **sottostimati** per il complessivo importo di **€ 28.000,00** ( di cui € 10.000,00 per la mancata previsione del costo afferente la licenza del software di gestione ManPro.Net 2.0 ed € 18.000,00 per la mancata previsione del costo afferente l’etichettatura dei 4.200,00 presidi esistenti);

**2.c) ai costi afferenti le dotazioni e accessori delle porte REI** - prospettati in sede di offerta, secondo il sub criterio B5 di valutazione indicato nel bando di gara – che non sono rilevabili dagli elementi giustificativi prodotti;

**3. al costo della quota consortile** che sarà trattenuta dall’impresa dal Consorzio UNIFICA per l’appalto in questione, nella misura del 2% dell’importo contrattuale e, quindi, di **€ 51.193,00** (= 2% di € 2.559.697,34)

L’AUSL di Ravenna ha poi rilevato che le offerte e preventivi di fornitori presentano elementi di indeterminazione quali la mancanza di sottoscrizione da parte del fornitore, di definizione temporale circa la data e validità dell’offerta, la mancanza di riferimento all’appalto, errori materiali, che rendono la documentazione presentata priva di attendibilità. Inoltre, le offerte e preventivi dei materiali sarebbero stati forniti in relazione ad una minima quota percentuale rispetto alla tipologia di lavorazioni previste.

Appare opportuno evidenziare, sin da ora, che dal riesame dei giustificativi di offerta è emerso che i rilievi dell’AUSL di Ravenna, circa alcune **sviste economiche** e, quindi, **sottostime** compiute dall’impresa in sede di verifica di congruità, sono fondate ma le medesime sono largamente assorbite – come si avrà modo di

comprovare con la presente relazione - dall'accantonamento di **cospicue economie** di "**riserva**" correlate a componenti di analisi dei fattori produttivi (nella fattispecie, i materiali) che concorrono alla formazione dei costi unitari, spesso assunte in modo **estremamente prudentiale** rispetto alla documentazione prodotta (preventivi e offerte fornitori) alla Commissione di gara.

## **2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI SUI COSTI DEI MATERIALI IMPIEGATI AI FINI DELLE ANALISI GIUSTIFICATIVE GIA' PRESENTATE**

Con la presente relazione la ditta Sitema Srl intende evidenziare, in via preliminare, che l'offerta presentata, oltre ad essere congrua nella sua globalità, è comunque basata su componenti di analisi assunte in modo estremamente prudentiale con riferimento a numerose categorie di lavorazioni, ivi compreso quelle per le quali sono già stati forniti, **alla Commissione di gara, preventivi e offerte dei relativi materiali**. Infatti, i costi di questi ultimi non sono stati assunti, nella maggior parte delle analisi prodotte con la nota del 26 marzo 2012, nella misura corrispondente allo sconto praticato dai fornitori (variabile dal 5% al 68% dei prezzi di listino), ma sono stati prudenzialmente assunti costi superiori, in modo da consentire l'accantonamento di **cospicue economie di "riserva"** finalizzate a compensare eventuali sviste in fase di valutazione iniziale o diseconomie di processo o, eventualmente, a incrementare gli utili preventivati.

Al fine di comprovare detta circostanza la ditta Sitema Srl ha ritenuto, innanzitutto, di fugare le perplessità della Commissione esaminatrice dell'offerta sull'attendibilità dei costi rappresentati per i materiali, ha ricontattato i propri fornitori che hanno rimodulato i propri preventivi ed offerte, ora completi della relativa data e sottoscrizione, dell'intestazione del destinatario, del riferimento all'appalto, del tempo di validità. (cfr. **doc. INT 1**).

Pertanto, in questa **attività di rimodulazione**, tenuto conto che è anche trascorso molto tempo dal momento in cui sono stati originariamente formulati i preventivi, alcuni fornitori hanno colto l'occasione per far riferimento ai tariffari nel frattempo aggiornati e a calibrare, in alcuni casi, in modo più dettagliato gli sconti che, in alcuni casi, sono anche migliorativi di quelli già sinora prodotti.

Per alcuni materiali, inoltre, considerato che la documentazione non è stata ritenuta idonea dalla Commissione esaminatrice (perché magari relativa ad una semplice fattura



riferibile ad altra commessa), si è ritenuto produrre apposito preventivo di altro fornitore.

Così, ad esempio:

- a) il fornitore “██████████” ha precisato che lo sconto del 40% indicato originariamente attraverso una mail del 5.12.2011 è, in realtà, quello massimo praticabile, considerato che gli sconti oscillano in un intervallo variabile (**tra il 5% ed il 40%, cfr. doc. INT 1, All. A**) in funzione delle tipologie di prodotto all’uopo elencate.

Per tale fornitore, considerata la notevole corposità del listino, si è ritenuto di produrre solo un riepilogo dei prodotti utili ai fini delle giustificazioni contenute in questa relazione, fermo restando che – a richiesta della Commissione di gara – sarà fornito il listino integrale) ;

- b) il fornitore “██████████” ha esposto gli attuali prezzi di listino (superiori a quelli dell’anno 2011) ma con sconti superiori (il 60%+5% anziché il 50%+5%, cfr. **doc. INT 1, All. B**) che, di fatto, consentono di fare affidamento su costi complessivamente inferiori. Si evidenzia che, nella prassi commerciale, lo sconto (60%+5%) significa che lo sconto viene applicato in sequenza (prima il 60% al prezzo di listino e poi, sulla quota risultante, un ulteriore 5%). Pertanto, allo sconto (60%+5%), di fatto ad uno sconto del 62%.

E’ il caso di evidenziare che, nei giustificativi di offerta prodotti il 26 marzo 2012, la ditta Sitema ha rappresentato costi che - in genere - sono largamente superiori a quelli desumibili dai suindicati listini (con relativi sconti), sia con riferimento all’offerta del 2011 che a quella attuale.

- c) con riferimento alle forniture antincendio (ad es. voci di EPU 8, 35, 37, 46, 49a, 49b, 49c) si produce il listino attuale della ditta ██████████ per quale è confermato - con preventivo recante firma, destinatario, data, ect - lo sconto dichiarato (50% +20%, **cfr. doc. INT 1, All. C**);

- d) con riferimento alle forniture elettriche (ad es. voci di EPU 8, 35, 37, 46, 49a, 49b, 49c) si producono i listini attuali delle ditte [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], corredati da preventivi su sconti, recanti firma, destinatario, data, ect **(doc. INT 1, All. D, E, F)**;
- e) analogamente, per la voci di EPU 125e2, 126e3, 133, considerato che la documentazione non è stata ritenuta idonea dalla Commissione esaminatrice (trattasi di una semplice fattura riferibile ad altra ditta, in particolare la ditta [REDACTED]), si è ritenuto produrre apposito preventivo, anche se di altro fornitore ([REDACTED] **cf. doc. INT 1, All. G**). Ad ogni modo, a titolo di mero chiarimento, si rappresenta che la ditta elettromeccanica AM Srl è la ditta a cui fa capo Sitema Srl, tant'è che quest'ultima corrisponde alla prima un canone di affitto annuale;
- f) per la voce di EPU 146a, considerato che la documentazione non è stata ritenuta idonea dalla Commissione esaminatrice (trattasi di una semplice fattura riferibile ad altra commessa), si è ritenuto produrre apposito preventivo della ditta Eternedile **(doc. INT 2, All. B)**

E' opportuno soggiungere che, con riferimento ai periodi di validità dell'offerta, è prassi commerciale che i fornitori – in fase di redazione dei preventivi – si impegnino a mantenere l'offerta per tempi relativamente brevi che possono essere eventualmente estesi al momento dell'ordine effettivo. In ogni caso, è noto che esistono materiali (come ad esempio quelli metallici, bituminosi, ect) per i quali nessun fornitore si impegna a mantenere la validità dell'offerta per un periodo superiore a 30-40 giorni a causa della estrema variabilità, nel tempo, dei costi di produzione .

Si rammenta che tale circostanza ha indotto il legislatore ad introdurre, nell'ambito degli appalti pubblici, un particolare meccanismo revisionale introdotto dalla Legge Finanziaria 2005 (legge 30 dicembre 2004, n. 311) mediante l'art. 1, comma 550 ove era prevista un'integrazione dell'art. 26, comma 4, della Legge Merloni (l. 109/1994), ora trasfuso (con modifiche) nell'art. 133, comma e seguenti, del d. lgs 163/2006;

Dette integrazioni legislative costituiscono un rimedio diretto ad assicurare delle compensazioni economiche nelle ipotesi in cui...”*i prezzi di singoli materiali di costruzione, per effetto di circostanze eccezionali, subisca variazioni, in aumento o in diminuzione, supera il 10% rispetto al prezzo rilevato dal Ministero delle Infrastrutture nell’anno di presentazione dell’offerta*” e, dunque, esiste un forma di tutela normativa dell’equilibrio tra le prestazioni contrattuali che, consentono, in ogni caso di essere al riparo da eventuali improvvise variazioni dei prezzi.

Pertanto, l’eventuale indicazione di un periodo di validità dei preventivi dei materiali, inferiore a quello di durata dell’intero appalto (nel caso di specie tre anni), oltre ad essere determinata da insormontabili prassi commerciali di mercato, non può certo costituire motivo di inattendibilità o mancanza di serietà dell’offerta.

Fatte queste essenziali precisazioni, si ritiene di procedere ad effettuare una prima valutazione sui **costi reali afferenti le analisi giustificative prodotte a supporto** delle 25 voci di prezzo oggetto di disamina dalla Commissione nel verbale del contraddittorio del 27 luglio 2012, al fine di comprovare che i costi esposti in dette analisi non sono stati assunti (per la parte concernente i materiali) nella misura corrispondente allo sconto praticato dai fornitori (variabile dal 5% al 68% dei prezzi di listino), ma sono stati prudenzialmente assunti costi superiori.

Detta disamina sarà poi estesa ad un campione assai più vasto di voci di prezzo, in modo da comprovare la circostanza che detta **valutazione prudenziale** sui costi dei materiali è in grado di assicurare l’accantonamento di **cospicue economie di “riserva”** finalizzate **a compensare eventuali sviste in fase di studio dell’offerta economica o diseconomie di processo** o, eventualmente, a incrementare gli utili preventivati.

Alla presente relazione è allegato il tabulato “A” (**doc. INT. 2. All. A**), in cui nelle prime 7 colonne sono esposti, per ciascuna delle 25 categorie di lavorazioni esaminate nel verbale di contraddittorio del 27 luglio 2012, rispettivamente (da sinistra verso destra) il numero d’ordine, il codice di tariffa, i costi di tutti i fattori produttivi assunti nelle analisi giustificative già prodotte all’AUSL (materiali, manodopera, noleggi, trasporti) e la relativa sommatoria.

Dalla 8a alla 13a colonna sono esposti, in corrispondenza di ciascuna categoria di lavorazione, il prezzo di listino dei materiali, gli eventuali sconti praticati dai fornitori, il costo dei materiali al netto degli sconti effettivamente praticati, **la (nuova) sommatoria** dei costi di tutti i fattori produttivi, il listino di riferimento (ove possibile) dei materiali, la differenza di costo tra analisi di offerta e quello effettivo.

Nella 14° colonna è invece rappresentata, per singola categoria di lavorazione, **la variazione percentuale di costo** tra il valore complessivo rappresentato nelle analisi di offerta e quello reale, desumibile dall'applicazione dei costi effettivi dei materiali.

Si evidenzia che detta variazione percentuale (seppur generata da una variazione di costo dei materiali) non **rappresenta il decremento di costo del solo materiale, ma il decremento dei costi complessivi esposti in offerta, al netto di utili e spese generali.**

E' agevole verificare che i costi effettivi rappresentati nel tabulato "A" sono quasi tutte (tranne per tre categorie) di valore sensibilmente inferiore a quelli originariamente indicati, consentendo di accertare che, in realtà, applicando gli sconti reali praticati dai fornitori si conseguono sostanziali economie rispetto alle valutazioni **prudenziali** sinora prospettate, in misura percentuale variabile, quasi sempre a due cifre decimali (che arrivano addirittura a percentuali superiori al 70%).

Ovviamente, **non è materialmente possibile accertare con esattezza** le riserve di "economia" che l'analisi prudenziale compiuta in sede di offerta di queste 25 categorie di lavorazioni consente di realizzare, considerato che **non sono note** (data la particolare natura di contratto "aperto" insito nell'appalto) **le quantità di lavorazioni corrispondenti a ciascuna delle 25 categorie di lavorazioni.**

In mancanza di dati certi e dell'estrema variabilità della quota di sconti dei singoli materiali si ritiene comunque utile effettuare detta valutazione attraverso **la media aritmetica** delle variazioni percentuali di costo oppure (rispetto a quelli di offerta), che assume un valore pari al **28,55%**.

Un ulteriore si volesse prendere in considerazione, anziché la media delle variazioni percentuali di costo, il rapporto tra la sommatoria delle variazioni di costo (in termini assoluti) e la sommatoria dei costi, si ottiene un valore **medio ponderato** delle variazioni di costo che tiene conto del “peso economico” (il costo totale) di ogni singola categoria di lavorazione e, pertanto, consente di avere una idea più aderente alla realtà, nell’ipotesi di impiego di quantità unitarie. Nel caso di specie detto valore è pari al **26,64%**, molto vicino alla media aritmetica e, quindi, dello stesso ordine di grandezza.

Si evidenzia che il tabulato “A” è corredato dalle (nuove) analisi dei prezzi ivi contemplati, tenendo conto dei costi effettivi dei materiali (**doc. INT 2, ALL. B**)

Considerato, però, che un campione di 25 categorie di lavorazioni appare piuttosto esiguo si è ritenuto estendere la medesima analisi ad un campione contenente un cospicuo numero di voci di elenco prezzi (oltre 400) sufficiente a rappresentare un numero statistico idoneo ad enucleare un verosimile importo delle economie che si possono realmente conseguire sull’intero. Peraltro, al fine di rendere l’analisi più aderente alla realtà, si è anche cercato di scegliere, tra le diverse categorie di lavorazioni indicate in elenco prezzi, tra quelle che hanno maggiore probabilità (in ragione degli usi comuni) di essere concretamente utilizzate, anche sulla base delle esperienze maturate dall’impresa in materia di sicurezza antincendio.

Detta ulteriore analisi è contenuta nel tabulato “B” (doc. INT. 3), a corredo della presente relazione), redatto con le stesse modalità del tabulato “A”

È agevole verificare che, in questo caso la **media aritmetica** delle **variazioni percentuali di costo effettivo** (al netto di utili e spese generali), è quantificabile nella misura del **23,84%** (**in diminuzione**), mentre la **media ponderata** assume un valore del **26,91%**

E’ utile osservare che nelle suddette medie, sono incorporate le variazioni di costo di quelle categorie di lavorazioni per le quali, in sede di offerta, sono state compiute delle sottostime di costo, rilevabili attraverso la lettura del valore negativo in corrispondenza

delle colonne 13 e 14 (rispettivamente, variazioni di costo in termini assoluti e variazioni percentuali di costo);

Benché la media ponderata sia da ritenere un dato più aderente alla realtà, ai fini dell'individuazione dei minori costi di appalto correlati ai minori costi dei materiali è opportuno considerare, prudenzialmente, il valore più basso e, quindi, la media aritmetica delle variazioni (23,84%), dello stesso ordine di grandezza di quello afferente le 25 lavorazioni di cui al tabulato "A".

Ad ogni buon conto, tenuto conto dell'alea sulla consistenza quantitativa delle singole tipologie di lavorazioni e del campione preso in considerazione che - seppur considerevole - non investe l'intero appalto, si assume **prudenzialmente** una **variazione percentuale** media di costo effettivo nella misura dell'80% di quello sopra determinato e, quindi, nella misura del **19,07%** (= 23,84 x 80%)

E' ora agevole desumere che **la variazione percentuale dei costi complessivi dei fattori produttivi** - assunta nella misura media del 19,07% per l'intero appalto **genera**, rispetto ai costi prudenzialmente prospettati nelle analisi giustificative di offerta già presentate, **una economia di "riserva"** dell'importo di **€ 381.402,97** idonea ad innalzare gli utili preventivati o, eventualmente, a compensare eventuali "sviste" o diseconomie di processo non adeguatamente valutate in sede di offerta.

Infatti, considerato che **l'importo di appalto** è pari ad **€ 3.720.000,00** (al netto degli oneri di sicurezza) e che l'impresa ha offerto un ribasso di gara del 36,72%, **l'importo netto di offerta** (al netto degli oneri di sicurezza) assume il valore di **€ 2.354.016,00** [= € 3.720.000,00 x (1-0,3672)] .

Ne consegue che **i costi esposti dall'impresa Sitema Srl** in sede di gara assumono il valore, al netto di utili (5%) e spese generali (8%) di **€ 2.075.851,85** (= € 2.354.016,00/1,05).

Ma, i costi **effettivi** dell'impresa, tenuto conto degli sconti reali sui materiali offerti dai fornitori, incidenti nella minore misura media del valore **prudenziale** del 19,07% ammontano ad € **1.679.945,39** (= € 2.075.851,85 - € 2.075.851,85 x 19,07%)

Pertanto, **l'importo complessivo dei costi effettivi di appalto**, incrementato delle spese generali (dichiarante nella misura di € 198.733,69) e degli utili (5%) ammonta a complessivi € **1.972.613,03** [= (€ 1.679.945,39 + € 198.733,69) x 1,05] con la conseguenza che, rispetto al prezzo di appalto offerto (€ 2.370.756,00) **residua l'importo di € 381.402,97** (= € 2.354.016,00 - € 1.972.613,03) di **economia di riserva**, idoneo ad innalzare notevolmente la percentuale di utile o, eventualmente, a compensare eventuali "sviste" o diseconomie di processo non adeguatamente valutate in sede di offerta, anche con riferimento a quelle che saranno evidenziate nel successivo paragrafo.

### **3. SULLE SPESE GENERALI E LE ALTRE VOCI DI COSTO RITENUTE SOTTOSTIMATE DALLA COMMISSIONE ESAMINATRICE, IVI COMPRESO QUELLE AFFERENTI L'OFFERTA TECNICA**

Appare opportuno rammentare, in via preliminare, che il prezzo di appalto è determinato dalla sommatoria dei prezzi unitari di ciascuna singola categoria di lavorazione applicata alla relativa quantità. Ciascun prezzo unitario è, a sua volta, determinato dalla somma dei costi elementari afferenti i singoli fattori produttivi che concorrono alla prestazione (materiali, mano d'opera, noli e trasporti), incrementati della quota di spese generali ed utili, secondo quanto espressamente previsto all'art. 32, comma 2, del DPR 207/2010. E' evidente che **i costi (sottostimati) oggetto di rilievo** da parte della Commissione di gara, rappresentati ai punti 1, 2, 3 delle premesse **sono tutti inquadrabili** – fatta eccezione per quelli di cui al punto 2.c, relativi agli accessori (migliorativi) per le porte REI - **nell'ambito delle spese generali** di appalto, **ivi compreso** quelli *extra* afferenti le proposte migliorative scaturenti dai diversi punti dall'offerta tecnica. Questi ultimi, infatti, benché correlati – in parte - ad oneri aggiuntivi scaturenti dal particolare criterio di aggiudicazione prescelto dalla Stazione Appaltante (offerta economicamente più vantaggiosa) sono assimilabili ai costi contemplati all'art. 32, comma 4, lettere c), d) e p) del DPR 207/2010, classificati, rispettivamente, come “*quota delle spese di organizzazione e gestione tecnico amministrativa di sede dell'esecutore*”, “*gestione amministrativa del personale di cantiere e direzione tecnica di cantiere*” e “*oneri generali e particolari del capitolato speciale di appalto*”

In effetti, nei giustificativi di offerta l'impresa ha rappresentato i suddetti costi nell'ambito delle spese generali sebbene, secondo quanto già evidenziato nelle premesse, all'esito della verifica di congruità è emerso che sono state compiute alcune **sviste economiche** e, quindi, **sottostime** che, come si avrà modo di comprovare, sono comunque largamente assorbite dall'accantonamento delle **economie** di “**riserva**” correlate ad un impiego **estremamente prudentiale** dei costi afferenti i materiali,



secondo quanto già argomentato nel paragrafo che precede. E' utile rammentare che le suddette stime sono state effettuate con prudenza, *ab origine*, proprio nell'intento di compensare eventuali "sviste" o diseconomie di processo non adeguatamente valutate in sede di offerta o, eventualmente, di innalzare gli utili preventivati.

Pertanto, ai fini di una compiuta ricognizione delle spese generali complessive di appalto (ivi incluso quelle riconducibili agli oneri derivanti dall'offerta tecnica) si ritiene opportuno riproporre, di seguito, una nuova analisi e rimodulazione delle medesime, anche tenuto conto dei dati di bilancio dell'anno 2011 presentati dall'impresa nonché delle condizioni di gara e, quindi, dei rilievi della Commissione esaminatrice.

Per quanto concerne **le spese generali** desumibili dai dati di bilancio dell'anno 2011 dell'impresa Sitema Srl è utile osservare preliminarmente che una quota di esse è **comune** a tutti gli appalti e, pertanto, le relative quote di ammortamento devono essere attribuite ad ogni singola commessa in proporzione al fatturato generato. Altre quote di spese generali **sono peculiari di specifiche commesse** e, pertanto, non possono essere "spalmate" indistintamente su ogni appalto, ma devono essere scorporate dalla valutazione complessiva e attribuite - ove ne ricorrano i presupposti - agli appalti di rispettiva competenza. A titolo esemplificativo, è sufficiente rilevare che la quota di spese trattenute da Consorzi può essere attribuita (come nel caso di specie) solo a quegli appalti la cui partecipazione avviene per il tramite del Consorzio, ben potendo l'impresa partecipare a gare di appalto in modo del tutto autonomo. Analoghe argomentazioni valgono per le consulenze tecniche, legali, ect. Esistono spese, poi, che sono del tutto occasionali e, pertanto, non frequentemente "ripetibili" e, come tali, non devono (e non possono) essere imputate a commesse future, ancora da avviare.

Sulla base delle suesposte premesse, per una più coerente disamina dei costi di appalto è utile rappresentare, di seguito, le spese generali complessive della ditta Sitema Srl per l'anno 2011, desumibili dai dati di bilancio, al fine di individuare quelle comuni a tutti gli appalti e la relativa incidenza percentuale nonché quelle spese che, invero, devono essere scorporate perché di competenza di specifiche commesse, salvo poi verificare quali di queste ultime o altre aggiuntive spese sono attribuibili all'appalto *de quo*.

**I dati di bilancio 2011** sono già noti alla Commissione di gara che, comunque, si allegano nuovamente alla presente relazione (**doc. INT . 4**)

Con riferimento alla parte afferente “*Costi, spese e perdite*” si evidenzia subito che non sono ricomprese, nell’ambito delle spese generali di un appalto, le voci afferenti merci, carburanti, lubrificanti, noleggio autocarri, noleggio strumenti, viaggi e trasferte, manutenzione su beni di terzi, riparazioni merce, materiali consumo, multe, stipendi e salari (salvo collaboratori esterni ed interni e tenuta libri paga), lavorazioni di terzi, che sono oneri direttamente correlati ai **fattori produttivi** (materiali, mano d'opera, noli e trasporti). Non sono altresì comprese, nelle spese generali IRES e IRAP (imposta sugli utili), dovendosi peraltro evidenziare che la quota di IRAP gravante sul costo del personale è già incorporata nelle tariffe ufficiali impiegate.

Pertanto, rientrano nell’ambito delle spese generali solo quelle rappresentate nel prospetto che segue, ove sono indicate (nella penultima colonna a destra) anche le percentuali di incidenza in rapporto ai ricavi dell’anno 2011 (€ 7.462.389,94) :

[omissis]

Si rileva dunque che le spese generali complessive, per l’anno 2011, ammontano ad € **1.184.879,02**, con un’incidenza del **15,8787%** sui ricavi (€ 7.462.389,94).

Come già evidenziato, però, non tutte le spese generali sono comuni ad ogni appalto, dovendosi distinguere tra quelle che, invero, sono riferibili solo a specifici appalti, così come vanno distinte le spese “occasionalì”, non ripetibili.

Appare quindi logico, quindi, quantificare **le spese generali** dell’appalto oggetto della presente relazione, sulla base **di due gruppi di costi**:

**gruppo a) spese generali comuni a tutti gli appalti**, contraddistinte in tabella, per ogni singola voce, dalla sigla “*tutti*” in corrispondenza della terza colonna della tabella le cui percentuali sono enucleabili dai dati di bilancio;

**gruppo b) spese generali** correlate alle **caratteristiche peculiari dell'appalto**, contraddistinte in tabella, per ogni singola voce, dalla sigla “*singoli*”, da computare eventualmente in disparte.

Le voci di costo che, in tabella, sono contraddistinte dalla sigla “*occasional*” afferiscono - come già evidenziato - a spese generalmente non ripetibili e, pertanto, non vengono considerate con riferimento a questo appalto. Tali sono le spese corrispondenti ai numeri d'ordine 10 (assistenza software, determinate da un guasto del server aziendale) e 14 (spese per passaggi di proprietà autocarri).

**Non rientrano nel gruppo a)** le spese relative a:

[*omissis*]

Pertanto, l'incidenza percentuale della quota di **spese generali comuni** a tutte le commesse è quantificata nell'ultima colonna della tabella “1” della pagina precedente, nella misura del **6,2355%**. Detta aliquota **percentuale** può essere applicata **ai costi reali dell'appalto oggetto della presente relazione** e, quindi, a quelli **(ri)determinati** nella misura di **€ 1.679.945,39** al paragrafo 2 della presente relazione, al fine di pervenire al valore **complessivo di spese generali del gruppo a)**, **quantificabile in € 104.752,99** = (€ 1.679.945,39 x 6,2355%)

[*omissis*]

Vanno ora quantificate le ulteriori **spese generali correlate alla specifica commessa**, ivi compreso quelle afferenti l'offerta tecnica.

In particolare, sono stimate le seguenti spese ed oneri:

- 1. spese di contratto** pari ad **€ 168,00**. Dette spese sono considerate in via del tutto cautelativa, considerato che l'art. 24 dello schema di contratto allegato al bando di gara, prevede che . “*Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso, ai*

*sensi dell'art. 5 del DPR 26.04.1986 nr. 131. Le spese di bollo e di eventuale registrazione del presente atto saranno a carico dell'aggiudicatario secondo quanto confermato dall'AUSL di Ravenna, nella nota del 4 settembre 2012, inviata a mezzo mail (doc. INT. 4);*

- 2. spese per locazione unità locale**, pari ad **€ 21.000,00**, secondo le giustificazioni già fornite alla commissione di gara (preventivo affitto locali) con la nota del 24 maggio 2012;
- 3. oneri di magazzino**, pari ad **€ 11.587,59**, secondo le giustificazioni già fornite alla commissione di gara con la nota del 24 maggio 2012;
- 4. oneri assicurativi e fidejussori**, pari ad **€ 5.247,33**, secondo le giustificazioni già fornite alla commissione di gara con la nota del 24 maggio 2012;
- 5. oneri di gestione commessa e assistenza direzione generale che**, sebbene già quantificati nella misura di € 10.459,36 nel prospetto esibito con la nota del 26.03.2012 ed argomentato con la nota del 24 maggio 2012, vengono rettificati in **€ 7.540,91**, corrispondente alla sola quota dell'addetto incaricato (7% del costo annuo della Sig.ra ██████████), considerato che i costi annui di gara (€ 5.925,72) sono già inglobati nell'ambito delle spese generali **del gruppo a)**, n° ord. 13;
- 6. oneri relativi all'ingegnere coordinatore dello staff tecnico di supporto al capocommessa** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1) quantificati nella misura di **€ 12.000,00**, secondo quanto risultante da allegata offerta dell'Ing. ██████████ (**doc. INT. 6**), già indicato in sede di gara.

E' utile osservare che l'importo di € 20.000,00 desunto dalla Commissione non può essere considerato un criterio attendibile, considerato che le consulenze tecniche, come già evidenziato, sono correlate alle specifiche attività svolte con riferimento ad ogni singolo appalto (ad esempio indagini geologiche ed idrogeologiche, progettazione architettonica e statica, rilievi topografici,

consulenze tecniche d'ufficio e di parte per eventuali contenziosi, ect) e il relativo valore economico è correlato alla complessità ed importanza della prestazione svolta. Nel caso di specie, è di tutta evidenza che il professionista indicato, deve svolgere mera attività di "supporto" al capocommessa per il coordinamento dello staff tecnico di progettazione che si prefigura l'obiettivo di verificare la rispondenza delle istruzioni impartite dal committente (cui spetta l'onere di progettazione vero e proprio) alle vigenti disposizioni legislative e alle pattuizioni contrattuali e apportare, all'occorrenza, il proprio contributo, in sinergia con l'assistente tecnico munito di abilitazione 818/82, a supporto della D.L. Pertanto, l'importo di € 12.000,00 pattuito con il professionista individuato appare del tutto adeguato alla natura ed importanza della prestazione che sarà resa.

- 7. oneri relativi all'ingegnere progettista, facente parte dello staff tecnico di supporto al capocommessa** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1), quantificati nella misura di € 15.000,00, secondo quanto risultante da allegata offerta dell'ing. [REDACTED] (**doc. INT. 7**). Al riguardo valgono le medesime argomentazioni di cui al precedente punto 6, con riferimento alla inattendibilità del costo di € 20.000,00 desunto dai dati di bilancio 2011, da parte della commissione esaminatrice.

In ogni caso si osserva che il tecnico incaricato effettuerà anche la redazione degli elaborati costruttivi finali (**as-built**) degli interventi, su file dwg e tale circostanza giustifica, anche, il maggior costo rispetto al coordinatore,

- 8. oneri relativi al perito industriale, facente parte dello staff tecnico di supporto al capocommessa** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1), quantificati nella misura di € 12.000,00, secondo quanto risultante da allegata offerta del sig. [REDACTED] (**doc. INT. 8**). Al riguardo valgono le medesime argomentazioni di cui al precedente punto 6, con riferimento alla inattendibilità del costo di € 20.000,00 desunto dai dati di bilancio 2011, da parte della commissione esaminatrice.

In ogni caso si osserva che il tecnico incaricato effettuerà anche la redazione degli elaborati costruttivi finali (as-built) degli interventi, su file dwg, e tale circostanza giustifica, anche, il medesimo costo rispetto al coordinatore, benché quest'ultimo sia dotato di titolo di studio di grado superiore;

- 9. oneri relativi all'Ingegnere con abilitazione 818/82, con mansione di direttore tecnico di cantiere,** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1), quantificati nella misura di **€ 36.000,00**, secondo quanto risultante da allegata offerta dell'Ing. [REDACTED] (doc. INT. 9). Si coglie l'occasione per evidenziare che il nominativo indicato nella presente relazione non coincide con quello rappresentato nell'offerta tecnica (Ing. [REDACTED]) per la semplice ragione che, essendo decorso un notevole lasso di tempo dalla data partecipazione alla gara, quest'ultimo non opera più alle dipendenze dell'impresa. Pertanto detto incarico verrà conferito all'Ing. [REDACTED], originariamente destinato ad ausiliario di supporto alla D.L);

Appare opportuno evidenziare che l'AUSL ha ritenuto insufficiente l'impegno lavorativo (destinato a questo appalto, nella misura del 20% di quello complessivo) del dipendente indicato dall'impresa Sitema srl con la nota del 24 maggio 2012. Premesso che l'eventuale dubbio circa l'impegno temporale è superato dall'affidamento a professionista che, evidentemente, dovrà svolgere detto incarico con riferimento a tutte le necessità dell'appalto, va comunque rappresentato che il direttore di cantiere non deve presenziare costantemente in cantiere, considerato che il proprio ruolo consiste in una attività di coordinamento/controllo delle diverse squadre operative (attraverso i capocantieri) e di vigilanza sulla corretta esecuzione degli interventi, in conformità alle istruzioni impartite dalla D.L che, peraltro, già interagisce con una figura di supporto che, inevitabilmente, contribuisce ad un parziale alleggerimento (ed una più efficace gestione) delle attività del direttore tecnico. Non può ulteriormente sottacersi che l'appalto, benché di apprezzabile contenuto economico nella sua globalità, è costituito da piccoli interventi che richiedono, singolarmente, una modesta struttura organizzativa delle squadre operative - nella misura di 1-2 unità per ciascuna sede (con un max di 5 operai cadauna) - a

loro volta vigilate da un unico capocantiere che, in genere, nelle commesse di importo equiparabile a quella di un singolo intervento, svolge anche il ruolo di direttore tecnico. Le difficoltà gestionali dell'appalto non sono quindi quelle correlate al singolo intervento, ma ad una adeguata razionalizzazione di una pluralità di interventi che andranno ad essere simultaneamente eseguiti e a cui l'articolato e funzionale organigramma proposto dalla ditta Sitema Srl, mediante la continua interazione tra le diverse figure direttive ed il personale costantemente presente in cantiere, consente di assicurare quei requisiti di efficienza, qualità, omogeneità e celerità, che soddisfano senz'altro le esigenze dell'AUSL;

**10. oneri relativi all'Ingegnere con abilitazione 818/82, di supporto al D.L.** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1), quantificati nella misura di € 25.000,00, secondo quanto risultante da allegata offerta dell'arch. [REDACTED]. **(doc. INT. 10)**. Al riguardo valgono le medesime argomentazioni di cui al precedente punto 8, con riferimento all'individuazione di un diverso nominativo della persona incaricata, considerato che l'ing. [REDACTED] è ora destinato al ruolo di direttore tecnico. Si rileva che, rispetto al prospetto delle spese generali già consegnato alla Commissione di gara con la nota del 26 marzo 2012, si registra un minor costo di questa figura professionale (€ 25.000,00 anziché € 43.000,00), per la semplice ragione che – successivamente alla gara - l'Impresa Srl aveva ritenuto di far svolgere al medesimo soggetto, munito di abilitazione 818/2, il ruolo di direttore tecnico di cantiere e quello di assistente di supporto alla D.L., ma detta circostanza non è stata ritenuta ammissibile dall'AUSL, anche in considerazione del mancato possesso del titolo di studio di grado superiore (laurea in ingegneria). Pertanto, la ditta Sitema Srl, ha ora individuato due separate figure;

**11. oneri relativi ai tre capo-cantieri, delle sedi di Ravenna, Lugo, Faenza** (in conformità all'offerta tecnica, sub criterio B1), quantificati nella misura di € 91.452,07. Infatti, per lo svolgimento di tali mansioni, la ditta Sitema srl - in forza di sopravvenuti impegni lavorativi - in sostituzione dei nominativi indicati in sede di gara, ritiene di utilizzare i propri dipendenti preposti [REDACTED]

(costo annuo € 37.759,02), [REDACTED] (costo annuo € 49.943,28), [REDACTED] [REDACTED] (costo annuo € 43.392,57) tutti muniti di attestazione di frequentazione di corsi di primo soccorso aziendale e antincendio, allegati alla presente relazione unitamente ai riepiloghi annuali di costo (rispettivamente **doc. INT. 11, doc. INT. 12, doc. INT. 13**).

Considerato che si ritiene di utilizzare i suddetti dipendenti, per il 70% del tempo lavorativo, il relativo costo viene quantificato in complessivi € 91.452,07 (= € 37.759,02 + € 49.943,28 + € 43.392,57) x 70%.

Benché superfluo, appare utile evidenziare che l'esposizione di tre diversi capocantieri (con i rispettivi costi che, come si dimostrerà, sono ampiamente coperti dalle economie rappresentate nel secondo paragrafo) è ora idonea a fugare ogni dubbio circa le temute sottostime dell'AUSL in relazione alla circostanza che le attività lavorative potranno svolgersi in numerose sedi e in concomitanza con l'attività sanitaria ;

**12. oneri relativi alla produzione di documentazione integrativa dei presidi antincendio ed alla gestione di questi ultimi** (in conformità all'offerta tecnica, sub criteri B2 e B3), quantificati nella misura di complessiva di **€ 28.000,00** per il costo della licenza del software di gestione ManPro.Net e l'etichettatura dei presidi, secondo le stime operate dalla stessa AUSL.;

**13. quota consortile trattenuta dal Consorzio Unifica, nei confronti della ditta Sitema Srl**, per l'importo di **€ 51.193,00**, pari al 2% del corrispettivo di appalto.

E' utile rappresentare che, benché detto costo viene debitamente incorporato nelle spese generali complessive, a supporto della congruità ed affidabilità dell'offerta presentata, in realtà rappresenta un costo "*virtuale*" recuperabile integralmente attraverso le agevolazioni mutualistiche correlate alla partecipazione della ditta Sitema alla gestione consortile di UNIFICA. Infatti, com'è noto, la funzione mutualistica del Consorzio consente di realizzare cospicue economie di scala (di cui beneficiano le singole imprese consorziate) a



causa di particolari accordi commerciali tra quest'ultimo ed i fornitori dei materiali o subfornitori in genere, compreso consulenti esterni e istituti assicurativi;

Nel caso di specie, la congruità dell'offerta è stata comprovata sulla base di costi (e quindi di preventivi/offerte) che non stati valutati attraverso l'intermediazione Consortile, ma sono stati direttamente contrattati dalla ditta Sitema Srl che, pertanto, non ha certamente spuntato gli sconti massimi effettivamente conseguibili.

Peraltro è noto che gli sconti offerti dai fornitori, in fase di partecipazione ad una gara, sono diversi (ed inferiori) a quelli che saranno poi effettivamente praticati ad avvenuta aggiudicazione dell'appalto. Pertanto è agevole comprendere dei fornitori .

La combinazione delle suddette circostanze (economia di scala consortile e maggiore probabilità di sconti conseguenti all'aggiudicazione), consentono di prevedere assai verosimilmente, oltre all'integrale recupero dei costi consortili (che non vengono però esclusi ai fini della verifica congruità dell'offerta) anche ulteriori (e considerevoli) economie rispetto a quelle rappresentate al paragrafo 2;

**14. altri costi vari di gestione, compreso capocommessa.** Il costo è stimato forfettariamente nella misura di € 10.000,00. **E' opportuno evidenziare che, nell'ambito delle spese generali di cui al gruppo a), è già stato contemplato – in disparte – anche il compenso dell'amministratore;**

**15. spese di trasporto** di mezzi d'opera. Come già evidenziato, le spese di trasporto dei materiali sono già contemplate, ove necessario, nelle schede giustificative di offerta delle singole lavorazioni (nella misura dell'1% del valore di acquisto) mentre quelle per i mezzi d'opera, rappresentati da circa 2-3 autocarri, sono quantificate forfettariamente in € 1.500,00, più che sufficienti a consentire il

trasferimento dalla sede dell'impresa a Ravenna, ove detti mezzi d'opera saranno impiegati durante il periodo di esecuzione del contratto;

**16. manutenzioni fino al collaudo, prove e documentazione fotografica.** Sono oneri relativamente bassi, considerato che trattasi di manutenzione, fino al collaudo, di lavorazioni che sono state già oggetto di manutenzione.

L'attività manutentiva non potrà che riguardare, ovviamente, interventi di rimedio ad eventuali (benché improbabili) disfunzioni dei presidi, per i quali si ipotizza (a solo scopo cautelativo) l'impiego di un addetto (operaio specializzato) per il periodo di 1 giorno al mese, a cui corrisponde un costo max – per un periodo di 12 mesi - di € **2.232,00** (= € 186,09 x 12).

Sono altrettanto marginali i costi per la produzione di documentazione fotografica degli interventi da realizzare, che verrà effettuata mediante l'utilizzo di macchine digitali in dotazione dell'impresa che saranno consegnate al personale operaio e trasferite su supporto informatico. Si ritiene di considerare, a tale titolo, un costo max forfettario di € **500,00**.

Per le prove di collaudo, si considera l'importo forfettario di € **3.200,00** e, quindi, per i titoli in esame, un importo complessivo che si arrotonda, per difetto, ad € **6.00,00** (€ 2.232,00 + € 500,00 + € 3.200,00);

**17. quota oneri di sicurezza a carico dell'impresa.** Sono i costi della sicurezza afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascuna impresa (rischi specifici propri dell'appaltatore), strumentali all'esecuzione in sicurezza delle singole lavorazioni e non riconducibili agli oneri stimati previsti al punto 4 dell'allegato XV del D.Lgs. 81/08: D.P.I, sorveglianza sanitaria, formazione dei lavoratori., redazione del POS, vestiario del personale;

Per quanto concerne i **D.P.I.** (Dispositivi di Protezione Individuale), i relativi costi sono quantificabili nella misura di € **3.300,00**. Infatti, considerando una forza lavoro media di 15 persone, per l'intero triennio di manutenzione, detti

costi sono quantificati sulla base del costo medio per addetto, pari ad € 220,00, secondo prospetto analitico allegato alla presente relazione (**doc. INT. 14**);

Per quanto concerne la **sorveglianza sanitaria** i **corsi di formazione ed il vestiario del personale**, i relativi costi sono già contemplati nel **gruppo a)** di spese generali, tabella n° 1, ai n° d'ordine, rispettivamente, 45, 46, 47. Peraltro, gli oneri per i corsi di formazione sono già incorporati nel compenso stabilito per il direttore tecnico, di cui al precedente punto 9;

L'onere per la redazione del **POS** (Piano Operativo di Sicurezza) è anch'esso contemplato nel compenso stabilito per il direttore tecnico, di cui al precedente punto 9;

Considerato che non sono note le lavorazioni di appalto che, in concreto, si andranno a realizzare, non è possibile prevedere ulteriori specifici oneri.

Ad ogni modo, a scopo cautelativo si considera prudenzialmente un onere suppletivo di **€ 1.700,00** dovendosi precisare che nel bilancio 2011 la quota di spese per la sicurezza, di competenza dell'impresa, ha una incidenza del tutto marginale che, comunque, è separatamente contemplata (ancora una volta prudenzialmente) nelle percentuali delle spese generali di cui al **gruppo a)**, al n° d'ord. 48;

In definitiva, l'eccedenza degli oneri di sicurezza a carico dell'impresa, sono prudenzialmente quantificati - per la parte non contemplata in altri titoli delle spese generali - in complessi **€ 6.000,00** (= € 3.300,00 + € 1.700,00);

- 18.** Considerato che, nell'ambito delle spese generali di cui al gruppo a), sono state incorporate le attrezzature, si ritiene di prendere in considerazione i costi di acquisto lubrificanti e carburanti, quantificabili sulla base dei consumi medi annui (€ 1.800//cad) degli autocarri aziendali destinati ad attività di manutenzione. Considerando di equiparare i consumi a quelli di 3 autocarri, si

quantifica un costo complessivo di € **16.200,00** (= € 1.800/anno x 3 autocarri x 3 anni)

Appare opportuno evidenziare che, rispetto al quadro riepilogativo delle spese generali, fornito all'AUSL con la nota del 26 marzo 2012, non figurano espressamente gli oneri di gestione della qualità, perché implicitamente contemplati nell'ambito delle spese generali **del gruppo a)**, ai n° d'ordine 9 ed 11.

E' anche utile rappresentare che, nonostante le spese generali siano state complessivamente sottostimate, alcuni titoli rappresentati con la nota del 26 marzo 2012 sono stati oggetto di una valutazione eccessiva, come accade, ad esempio, per i costi di partecipazione alle gare pubbliche, la cui incidenza è stata stimata in € 8.500,00 con riferimento a questo singolo appalto, a fronte di un costo assai più contenuto (di € 5.925,72) che incide su tutti i ricavi dell'anno 2011 (oltre 7.400.000, 00 €).

Sulla base di quanto precede, si può quindi procedere alla quantificazione delle spese generali complessive mediante il cumulo dei costi afferenti il gruppo a) e quelli afferenti il gruppo b), secondo il prospetto della seguente tabella 2, di pag. 31.

| <b>TABELLA 2 - COMPUTO SPESE GENERALI COMPLESSIVE</b> |   | <b>PARZIALE<br/>Euro</b> | <b>TOTALE<br/>Euro</b> |
|---|---|--------------------------|------------------------|
| <b>a</b>  | quota di <b>spese generali</b> di cui al <b>gruppo a)</b> , deducibili dai dati di bilancio 2011, nella misura del <b>6,2355%</b> dei costi complessivi di appalto (€ 1.679.945,39, cfr. paragrafo 2) | <b>104.752,99</b>        | <b>104.752,99</b>      |
| <b>b</b>  | quota di <b>spese generali</b> di cui al <b>gruppo b)</b> , correlate alla <b>specificata commessa</b> e, quindi, anche <b>all'offerta tecnica</b>  |                          |                        |
|   | b.01 <b>contratto</b> .....   | 168,00                   |                        |
|   | b.0b <b>locazione</b> unità locale .....  | 21.000,00                |                        |
|   | b.03 <b>oneri di magazzino</b> .....  | 11.587,59                |                        |
|   | b.04 <b>oneri assicurativi e fidejussori</b> .....  | 5.247,33                 |                        |
|   | b.05 <b>oneri gestione commessa e assistenza Direz. Gener. ingegnere coordinatore</b> staff tecnico di supporto a capocommessa.....   | 7.540,91                 |                        |
|   | b.06 <b>ingegnere progettista</b> dello staff tecnico di supporto al capocommessa.....  | 12.000,00                |                        |
|   | b.07 <b>perito industriale</b> progettista dello staff tecnico di supporto al capocommessa.....   | 15.000,00                |                        |
|   | b.08 <b>tecnico</b> con abilitazione 818 di <b>supporto a D.L.</b> .....  | 12.000,00                |                        |
|   | b.09 <b>Ingenere</b> con abilitaz. 818/82 - <b>direttore tecnico</b> .....  | 25.000,00                |                        |
|   | b.10 <b>capo cantiere (n° 3)</b> .....  | 36.000,00                |                        |
|   | b.11 <b>documentaz. integrativa presidi + software gestione</b> .....   | 91.452,07                |                        |
|   | b.1b <b>quota</b> trattenuta dal <b>Consorzio</b> .....   | 28.000,00                |                        |
|   | b.13 <b>altri costi vari di gestione</b> , compreso <b>capocommessa</b> .....   | 51.193,00                |                        |
|   | b.14 <b>spese trasporto</b> mezzi d'opera in cantiere.....  | 10.000,00                |                        |
|   | b.15 <b>collaudi e prove</b> .....  | 1.500,00                 |                        |
|   | b.16 <b>quota oneri di sicurezza</b> a carico impresa.....  | 6.000,00                 |                        |
|   | b.17 <b>carburanti e lubrificanti</b> .....   | 5.000,00                 |                        |
| b.18  | 16.200,00   | <b>354.888,90</b>        |                        |
|   | <b>TOTALE SPESE GENERALI EFFETTIVE</b>  |                          | <b>459.641,90</b>      |
|   | <b>A DETRARRE SPESE GENERALI ESPOSTE NEI PRECEDENTI GIUSTIFICATIVI DI OFFERTA</b>   |                          | <b>-198.733,69</b>     |
|   | <b>DEFICIT DI SPESE GENERALI</b>  |                          | <b>260.908,21</b>      |

Le spese **generali complessive** di appalto, tenuto conto, quindi, anche degli oneri aggiuntivi derivanti dall'offerta tecnica, ammontano a complessivi € **459.641,90**.

E' utile osservare che, nel quadro economico della **tabella 2)**, sono inglobate tutte le spese generali desumibili dal bilancio 2011 della ditta Sitema Srl **nonché quelle elencate all'art. 32, comma 4, del DPR 207/2010**, che di seguito, si riporta integralmente:

*“Per spese generali comprese nel prezzo dei lavori e perciò a carico dell'esecutore, si intendono:*

- a) le spese di contratto ed accessorie e l'imposta di registro;*
- b) gli oneri finanziari generali e particolari, ivi comprese la cauzione definitiva o la garanzia globale di esecuzione, ove prevista, e le polizze assicurative;*
- c) la quota delle spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell'esecutore;*
- d) la gestione amministrativa del personale di cantiere e la direzione tecnica di cantiere;*
- e) le spese per l'impianto, la manutenzione, l'illuminazione e il ripiegamento finale dei cantieri, ivi inclusi i costi per la utilizzazione di aree diverse da quelle poste a disposizione dal committente; sono escluse le spese relative alla sicurezza nei cantieri stessi non assoggettate a ribasso;*
- f) le spese per trasporto di qualsiasi materiale o mezzo d'opera;*
- g) le spese per attrezzi e opere provvisorie e per quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta dei lavori;*
- h) le spese per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni, capisaldi e simili che possono occorrere, anche su motivata richiesta del direttore dei lavori o del responsabile del procedimento o dell'organo di collaudo, dal giorno in cui comincia la consegna fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o all'emissione del certificato di regolare esecuzione;*
- i) le spese per le vie di accesso al cantiere, l'installazione e l'esercizio delle attrezzature e dei mezzi d'opera di cantiere;*
- l) le spese per idonei locali e per la necessaria attrezzatura da mettere a disposizione per l'ufficio di direzione lavori;*
- m) le spese per passaggio, per occupazioni temporanee e per risarcimento di danni per abbattimento di piante, per depositi od estrazioni di materiali;*
- n) le spese per la custodia e la buona conservazione delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo provvisorio o all'emissione del certificato di regolare esecuzione;*
- o) le spese di adeguamento del cantiere in osservanza del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81, di cui è indicata la quota di incidenza sul totale delle spese generali, ai fini degli adempimenti previsti dall'articolo 86, comma 3-bis, del codice;*
- p) gli oneri generali e particolari previsti dal capitolato speciale di appalto.”*

Con riferimento ai titoli di spesa contemplati dalla suindicata norma regolamentare, si rileva quanto segue:

**let a) - spese contratto**

Come già evidenziato l'art. 24 dello schema di contratto allegato al bando di gara prevede che *“Il presente contratto sarà registrato solo in caso d'uso, ai sensi dell'art. 5 del DPR 26.04.1986 nr. 131. Le spese di bollo e di eventuale registrazione del presente atto saranno a carico dell'aggiudicatario”*. Pertanto, non sono previste spese di contratto a meno di circostanze particolari che ne richiedano “l'uso”. Nell'eventualità, le uniche spese previste sono quelle di bollo e di registrazione. Pertanto, in via cautelativa, al punto **b.01**) del quadro economico della tabella 2, sono state prese in considerazione – in via del tutto cautelativa – le spese di registrazione del contratto, nella misura fissa di € 168,00, perché trattasi di corrispettivi soggetti ad IVA (40 del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131);

**let b) - oneri finanziari + cauzioni ed assicurazioni**

Nel quadro economico di tabella 2, gli **oneri finanziari** sono contemplati attraverso la percentuale di spese generali di cui al **gruppo a)** ed, in particolare, attraverso l'incidenza degli oneri esposti nella tabella 1 (n° d'ordine 44)

Gli oneri **assicurativi e fideiussori** (cauzioni) sono contemplati al **punto b.04) di tabella 2**.

**let c) - spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell'esecutore**

Nel quadro economico di tabella 2, le spese in parola sono contemplate attraverso la percentuale di spese generali di cui al **gruppo a)** ed, in particolare, attraverso l'incidenza degli oneri esposti nella tabella 1 (nn° d'ordine 8, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 31, 33, 34, 40, 41) nonché attraverso gli oneri esposti in tabella 2, ai punti **b.05, b.13, b.14;**

**let d) - gestione amministrativa del personale di cantiere e direzione tecnica del cantiere**

Nel quadro economico di tabella 2, le spese in parola sono contemplate attraverso la percentuale di spese generali di cui al **gruppo a)** ed, in particolare, attraverso

l'incidenza degli oneri esposti nella tabella 1 (nn° d'ordine 41) nonché attraverso gli oneri esposti in tabella 2, ai punti **b.03, b.06, b.08, b.09, b.10, b.11, b.14**;

**let e) - spese di impianto, manutenzione, illuminazione, ripiegamento cantiere.**

Le spese di “impianto” e “ripiegamento” cantiere (ad esclusione di quelle afferenti la sicurezza) non sono applicabili alla fattispecie, perché riferibili a cantieri per i quali è necessario procedere ad installazioni fisse e a particolari attrezzature. Peraltro, trattandosi di piccolissimi interventi localizzati in diverse sedi, i relativi “*micro-oneri* di installazione/ripiegamento cantiere (di ogni singolo intervento) sono già stati implicitamente incorporati in quelli della manodopera occorrente per ogni singola lavorazione. Le spese di illuminazione sono invece contemplate attraverso la percentuale di spese generali di cui al **gruppo a)** ed, in particolare, attraverso l'incidenza degli oneri esposti nella tabella 1 (nn° d'ordine 20)

**let f) - spese di trasporto materiali e mezzi d'opera**

E' già evidenziato che le spese di trasporto dei materiali sono contemplate, ove necessario, nelle schede giustificative di offerta delle singole lavorazioni (nella misura dell'1% del valore di acquisto) mentre quelle per i mezzi d'opera sono esposte in tabella 2, al punto **b.15** e al punto **b.16** per i carburanti;

**let g) - spese per attrezzi ed opere provvisionali**

Le spese in parola sono contemplate attraverso la percentuale di spese generali di cui al **gruppo a)** ed, in particolare, attraverso l'incidenza degli oneri esposti nella tabella 1 (nn° d'ordine 43) riguardanti gli ammortamenti delle attrezzature, dovendosi peraltro precisare che l'impresa Sitema Srl ha in dotazione un cospicuo numero di attrezzature che non figurano tra gli oneri da ammortizzare perché, per queste ultime, si è già concluso il periodo di ammortamento fiscale di cui al DM 31/12/1988;

**let h) - spese per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni**

Sono spese che assumono significativa rilevanza per interventi di altra natura ed importanza, rispetto a quello di appalto. Nel caso di specie detti oneri, laddove necessari, sono comunque assorbiti da quelli esposti in tabella 2 (ai punti **b.09, b.10, b.11**) con riferimento alle funzioni direttive di cantiere ed all'offerta economica



(direttore tecnico, capi cantiere, tecnico di supporto alla D.L.), considerato che queste figure svolgeranno anche tali compiti;

**let i) - spese per vie di accesso, installazione e l'esercizio di attrezzature e mezzi d'opera.**

A parte le spese di trasporto dei mezzi d'opera, già contemplate alla lettera g), non sono prevedibili ulteriori e significative spese per “*installazione di attrezzature e mezzi d'opera*” di cui il cantiere non necessita. Non esiste neanche la necessità per la “*creazione di vie di accesso*” come può accadere per la realizzazione di nuove strade, opere a rete o nuovi insediamenti in zone non urbanizzate. Nel caso di specie si tratta di effettuare semplici interventi di manutenzione in fabbricati che insistono in zone urbanizzate per le quali non è necessario provvedere alla realizzazione di vie o piste di accesso. Eventuali problemi logistici correlati alla viabilità saranno comunque risolti dalla struttura direttiva di cantiere proposta in sede di offerta ed i cui costi sono già stati esposti;

**let l) - spese per locali di cantiere.**

Nel quadro economico di tabella 2, le spese in parola sono contemplate attraverso gli oneri esposti al punto **b.02**;

**let m) - spese per passaggi, occupazioni temporanee, ect.**

Non emergono, dai dati di appalto, elementi tali da dover prevedere, in concreto, l'assunzione di significativi oneri di cui al presente titolo;

**let n) - spese per custodia e buona conservazione delle opere fino al collaudo.**

Nel quadro economico di tabella 2, le spese in parola sono contemplate attraverso gli oneri esposti al punto **b.16**;

**let o) - spese di adeguamento del cantiere ai fini degli adempimento dell'art. 86, comma 3-bis.**

Sono i costi della sicurezza afferenti all'esercizio dell'attività svolta da ciascuna impresa (rischi specifici propri dell'appaltatore), strumentali all'esecuzione in sicurezza delle singole lavorazioni e non riconducibili agli oneri stimati previsti al punto 4 dell'allegato

XV del D.Lgs. 81/08: D.P.I, sorveglianza sanitaria, formazione dei lavoratori., redazione del POS, vestiario del personale;

Come già evidenziato detti costi sono esposti, per i DPI, al punto **b.17** di tabella 2, per la sorveglianza sanitaria, i corsi di formazione, il vestiario del personale, ai nn° d'ordine **45, 46, 47** delle spese generali del gruppo a) di tabella 1), per il POS al punto **b.9** di tabella 2, e sono inoltre considerati ulteriori oneri suppletivi, in via prudenziale, per l'importo di **€ 1.700,00** ;

#### **let p) - oneri generali e particolari previsti nel capitolato**

A detti oneri non corrisponde una voce specifica di prezzo, ma essi sono contemplati nell'ambito degli oneri previsti nell'ambito di tutte le spese generali esposte quali, ad esempio, quelli afferenti lo staff tecnico di progettazione (punto b.07 e b.08, per la parte afferente l'onere di produrre i disegni "as-built" ) o gli oneri per prove di collaudo e documentazione fotografica degli interventi (punto b.16 di tabella 2). Vi rientrano, peraltro, tutti gli oneri contemplati nelle spese generali per la parte relativa all'offerta tecnica.

Dalla disamina della tabella 2 emerge, quindi, che a fronte di spese generali per l'importo complessivo di **€ 459.641,90** in sede di offerta sono stati esposti costi per **€ 198.733,69**, con un **deficit estimativo di € 260.908,21** (= € 459.641,90 - € 198.733,69).

E' già stato argomentato al paragrafo 2) della presente relazione che la ditta Sitema Srl ha comunque effettuato una **stima estremamente prudenziale** dei fattori produttivi che concorrono alla formazione dei costi delle singole lavorazioni (con particolare riferimento ai materiali impiegati) che consentono di confidare su **cospicue economie** di "**riserva**" **in grado di assorbire abbondantemente il deficit** sulle spese generali.

Infatti, il **surplus economico** correlato ai minori costi dei materiali, è stato quantificato in complessi **€ 381.402,97**, idoneo **alla integrale compensazione** del *deficit* di **€ 260.908,21**, residuando **una riserva economica, ancora disponibile - per l'impresa Sitema Srl, di € 120.494,76** (= € 381.402,97 - € 260.908,21).

La somma residua di € **120.494,76** a titolo di riserva economica può dunque essere utilizzata, in parte, per far fronte agli oneri accessori di cui all'offerta tecnica, **sub criterio B5** (non considerati nelle analisi di offerta) ed in parte per **elevare gli utili preventivati o compensare eventuali ulteriori sviste o diseconomie di processo**.

In particolare, per quanto concerne gli oneri di cui all'offerta tecnica, **sub criterio B.5**, si osserva che gli accessori afferenti le porte REI, limitatamente **al kit di abbattimento acustico, maniglione pushbar, il Kit elettromagnete** (resta per il momento escluso il pulsante di emergenza per apertura disabili) incidono nella misura di € **172,49** circa per ciascuna porta REI ad una sola anta e il doppio per ciascuna porta a due ante (€ **344,98**), come si evince dall'analisi allegata alla presente relazione (**doc. INT 16**);

Considerando che, in genere, in una struttura ospedaliera, le porte ad una sola anta incidono, almeno, nella misura dei due terzi delle porte complessive presenti, si può ritenere che il **costo medio** aggiuntivo - correlato agli accessori proposti con l'offerta tecnica di cui al sub criterio B.5 – incide, per ciascuna porta, nella misura di € **237,99** [= (€ 172,49 x 2 porte ad 1 anta + € 344,98 per 1 porta a due ante) /3] e, pertanto, **la sola quota del 50% della riserva economica ancora residua**, pari ad € **60.247,38** (= € 120.494,76 x 50%) è idonea a coprire il maggior costo di ben **253 porte** (= € 60.247,38 / 237,99 €/porta).

Quindi, anche nell'ipotesi (del tutto aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI, l'Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi e di assicurarsi un ulteriore utile (cioè il 50% ancora residuo della riserva economica) di € **60.247,38** – con conseguente raddoppio di quello preventivato – o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Per quanto concerne il costo del pulsante di apertura per porte dei disabili, occorre evidenziare che detto (ultimo) accessorio può essere montato solo su porte automatiche, perché non avrebbe senso per porte con apertura automatica. La sua funzione, infatti, è quella di consentire, in caso di emergenza, che la porta automatica possa aprirsi senza la necessità di una “spinta” che il disabile non è in grado di imprimere con adeguata forza.

E' di tutta evidenza che detto accessorio riguarda un numero limitatissimo di porte e, comunque, ha davvero un costo marginale, pari ad appena 13,68 € (cfr. prezzo di listino Novoferm, codice MAEINT000, € 36,00 da scontare del 62%).

Pertanto, pur considerando un numero di 100 porte, il relativo costo inciderebbe nella misura di € 1.368,00, ma è del tutto improbabile che via sia un numero così elevato di questo tipo di porte.

**Non può sottacersi, infine, che:**

a) nell'ambito dei costi complessivi per spese generali l'impresa ha computato la quota di € 51.193,00, che sarà trattenuta dal Consorzio, sebbene, come già rilevato, trattasi di un costo "virtuale" recuperabile integralmente attraverso le agevolazioni mutualistiche correlate alla partecipazione della ditta Sitema alla gestione consortile e di cui non si è tenuto conto nelle analisi prodotte.

b) per consolidata prassi commerciale, gli sconti praticati dai fornitori alle imprese offerenti, in fase di partecipazione ad una gara, sono generalmente inferiori a quelli praticati al momento della stipula del contratto di fornitura,

c) nella esposizione dei costi, **le spese generali di appalto** hanno trovato integrale copertura nell'ambito del corrispettivo contrattuale per la quota di lavorazioni (€ 2.075.851,85) restando quindi disponibile, come economia di riserva, la quota di spese generali contemplata negli oneri di sicurezza (€ 205.681,34). Infatti, questi ultimi contemplano necessariamente la quota di spese generali (stimata dall'ente nella misura del 15%). Ma di questa aliquota, **solo la parte percentuale** del 6,2355% (da applicare all'importo degli oneri di sicurezza depurato del 15%) è un costo effettivo dell'impresa Sitema SRL, perché l'ulteriore quota di spese generali (quantificate in termini assoluti, e non percentuali) è già stata integralmente considerata nell'ambito del corrispettivo per le sole lavorazioni. E' agevole verificare che l'impresa può contare **su una ulteriore economia di riserva** di circa € 16.000,00 a titolo di spese generali stimate nei prezzi di elenco degli oneri della sicurezza e considerati, invece, nei prezzi complessivi delle lavorazioni.

Le suddette circostanze consentono, quindi, di confidare sulla possibilità di incrementare ulteriormente gli utili di impresa esposti con la presente relazione, ad ulteriore prova della serietà dell'offerta la cui congruità, resta, in ogni caso, comprovata nella sua globalità.

#### 4. CONCLUSIONI

All'esito delle argomentazioni e dei chiarimenti che precedono il Consorzio Unifica e la ditta socia consorziata Sstema Srl, sulla base delle condizioni particolari e generali che caratterizzano l'opera, delle previsioni contrattuali e capitolari, delle proprie risorse imprenditoriali ed organizzative (esterne ed interne), dell'offerta tecnica formulata, nonostante la sussistenza di alcune sviste e diseconomie nella valutazione delle spese generali (anche per la quota afferente l'offerta tecnica) **ha comprovato analiticamente la congruità dell'offerta** nella **sua globalità**. E' stato **evidenziato** infatti, la deliberata (e prudentiale) assunzione – nell'offerta formulata - di costi dei materiali che, nella maggior parte delle voci di prezzo esaminate a campione, sono largamente inferiori a quelli reali con la mera finalità di creare **cospicue economie** di **“riserva”** da impiegare per far fronte ad eventuali diseconomie di processo o sviste in fase di analisi preventiva, come di fatto avvenuto.

Dette **riserve economiche**, quantificate in complessivi **€ 381.402,97** sono risultate sufficienti a **compensare** il *deficit* estimativo correlato alle spese generali (ivi compreso quelle afferenti l'offerta tecnica afferente i sub criteri B1, B2, B3), quantificato nell'importo di € 260.908,21 **residuando** ancora, a beneficio e vantaggio dell'impresa **una ulteriore somma di € 120.494,76** a titolo di riserva economica da utilizzare, in parte, per far fronte agli oneri accessori di cui all'offerta tecnica, sub criterio B5 (non considerati nelle analisi di offerta) ed in parte per elevare gli utili preventivati o compensare eventuali ulteriori sviste o diseconomie di processo.

Quindi, anche nella svantaggiosa ipotesi (del tutto aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI, l'Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi anche con riferimento a quelli accessori (fino ad un numero medio di 489) e di **assicurarsi, ancora**, un ulteriore utile di € **60.247,38** – con conseguente raddoppio di quello preventivato – o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Non può sottacersi, infine, che nell'ambito dei costi complessivi per spese generali l'impresa Sitema Srl ha computato la quota di € 51.193,00 (pari al 2% dell'importo di

contratto) che sarà trattenuta dal Consorzio, sebbene è stato rilevato che trattasi di un costo “virtuale”, recuperabile integralmente attraverso le agevolazioni mutualistiche correlate alla partecipazione della ditta Sitema alla gestione consortile e di cui non si è tenuto conto nelle analisi prodotte.

Inoltre, si rammenta che – per consolidata prassi commerciale – gli sconti praticati dai fornitori alle imprese offerenti, in fase di partecipazione ad una gara, sono generalmente inferiori a quelli praticati al momento della stipula del contratto di fornitura.

L’impresa ha, ancora, a propria disposizione un ulteriore riserva economica (di circa 16.000,00) derivante da un parte delle spese generali contemplati negli oneri di sicurezza, considerato le spese generali di appalto (di tabella 2, per la parte eccedente quelle relative al gruppo a) hanno trovato integrale copertura nell’ambito del corrispettivo contrattuale per la quota di lavorazioni (€ 2.354.016,00).

**Le suddette circostanze consentono, quindi, di confidare sulla possibilità di incrementare ulteriormente gli utili di impresa esposti con la presente relazione, ad ulteriore prova della serietà dell’offerta la cui congruità, resta, in ogni caso, comprovata nella sua globalità.**

E’ evidente, dunque, che i **criteri prudenziali** seguiti nella fase di formulazione dell’offerta, **sono risultati idonei a garantire la serietà della proposta contrattuale della ditta Sitema Srl e del Consorzio Unifica** dovendosi precisare che, **quest’ultimo**, ha in essere già da molto tempo, con l’azienda sanitaria di Ravenna, un contratto di *global service* la cui esecuzione sta avvenendo in un contesto di ampia cooperazione e reciproca soddisfazione tra le parti.

Bologna, li 10 settembre 2012

**UNIFICA (Consorzio tra Imprese di Produzione Edilizia)**

**Ditta SITEMA SRL (socio consorziata di UNIFICA)**

**Spett/le AUSL RAVENNA**

**OGGETTO: GARA D'APPALTO RELATIVA AI LAVORI DI  
"ADEGUAMENTO ALLA PREVENZIONE INCENDI:  
INTERVENTI STRUTTURALI NEI PRESIDI OSPEDALIERI E  
TERRITORIALI – MANUTENZIONE AI PRESIDI  
ANTINCENDIO STRUTTURALI E TECNOLOGICI DEI  
FABBRICATI OSPEDALIERI ED EZTRAOSPEDALIERI  
DELL'AUSL DI RAVENNA"**

**RELAZIONE AFFERENTE  
LE ANALISI INTEGRATIVE E PRECISAZIONI  
RICHIESTE DALL'AUSL DI RAVENNA  
CON NOTA DEL 5.10.2012**



## INDICE

|  |                |
|--|----------------|
| <b>ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE .....</b>   | <b>pag. 2</b>  |
| <b>1.   PREMESSA .....</b>   | <b>pag. 4</b>  |
| <b>2.   PRECISAZIONI SUI COSTI DEI MATERIALI IMPIEGATI<br/>      AI FINI DELLE ANALISI GIUSTIFICATIVE .....</b>  | <b>pag. 6</b>  |
| <b>3.   SULLE SPESE GENERALI E LE ALTRE VOCI<br/>      DI COSTO RITENUTE SOTTOSTIMATE DALLA<br/>      COMMISSIONE ESAMINATRICE, IVI<br/>      COMPRESO QUELLE AFFERENTI L'OFFERTA TECNICA.....</b> | <b>pag. 14</b> |
| <b>4.   INCIDENZA DI MANODOPERA RISPETTO AI COSTI REALI<br/>      E UTILI EFFETTIVI DI APPALTO .....</b>   | <b>pag.20</b>  |
| <b>5.   CONCLUSIONI .....</b>  | <b>pag. 29</b> |

| <b>ELENCO DEI DOCUMENTI ALLEGATI<br/>ALLA PRESENTE RELAZIONE</b> |  |
|--|--|
| <b>DOC.</b>  | <b>DESCRIZIONE</b>   |
| <b>INT16</b>   | <p>OFFERTE E PREVENTIVI INTEGRATIVI A SUPPORTO DELLE GIUSTIFICHE DI TUTTI I PREZZI:</p> <p>ALL. L - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. M - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. N - offerta e listini [REDACTED]</p> <p>ALL. O – offerta e listini [REDACTED]</p>  |
| <b>INT17</b>   | <p><b>AII. A - TABULATO “C”</b> DI COMPARAZIONE TRA I COSTI ESPOSTI NEI GIUSTIFICATIVI DI OFFERTA E QUELLI <u>EFFETTIVI</u> RIGUARDANTI <u>TUTTE</u> LE CATEGORIE DI LAVORAZIONI</p> <p><b>AII. B</b> – NUOVE ANALISI GIUSTIFICATIVE DELLE VOCI DI PREZZO DI CUI AL TABULATO C, TENENDO CONTO DEI COSTI REALI DEI MATERIALI.</p> |
| <b>INT18</b>   | <p><b>TABULATO “D”</b> IN CUI SONO ESPOSTI, PER TUTTE I PREZZI E PER LE DIVERSE CATEGORIE DI LAVORAZIONI, I COSTI DEI FATTORI PRODUTTIVI, LE SPESE GENERALI, I PREZZI DI ELENCO, GLI UTILI REALI , L’INCIDENZA PERCENTUALE DI MANODOPERA.</p>  |

## 1. PREMESSA

La presente relazione (e la relativa documentazione a corredo) viene redatta dal Consorzio Unifica e dalla ditta Sitema Srl (quest'ultima d'ora in avanti più semplicemente denominata anche *Impresa*) in ottemperanza alla richiesta del 5.10.2012 dell'AUSL di Ravenna in ordine ad ulteriori “**precisazioni ed integrazioni**” sui giustificativi di offerta presentati nel contraddittorio del 10.9.2012 e sintetizzati nella relazione denominata “*Note a verbale del 10.09.2012*”.

Con la citata nota l'AUSL ha sostanzialmente chiesto:

- a) l'estensione delle analisi dei costi dei fattori produttivi (materiali, manodopera, trasporti e noli) e delle correlate economie di riserva per effetto dei reali valori dei materiali (rispetto a quelli esposti in offerta), a tutti i prezzi di elenco considerato che, nel corso del contraddittorio del 10.09.2012, sono state esibite dette analisi limitatamente a 434 voci ;
- b) l'incidenza percentuale complessiva della manodopera stimata per l'appalto in relazione alle singole categorie di lavorazioni
- c) l'analisi dei medesimi costi di cui al punto a) con l'aggiunta delle spese generali per una incidenza percentuale commisurata alle giustificazioni di cui alla relazione del 10.09.2012;

Inoltre, con riferimento agli effettivi costi dei materiali, l'AUSL ha chiesto che i medesimi siano adeguatamente comprovati a mezzo di listini ufficiali (con la relativa documentazione attestante eventuali sconti dei fornitori) e/o di offerte e siano quindi espressamente indicati, al netto degli sconti.

Pertanto, sulla base delle richieste dell'AUSL si illustra, di seguito, la documentazione a corredo della presente relazione **che consente di corroborare le conclusioni già rassegnate in data 10.09.2012 sulla congruità dell'offerta nella sua globalità** e sulla circostanza che, nell'analisi dei costi prodotta in sede di

offerta, sono ravvisabili **cospicue economie** di “**riserva**” correlate a componenti di analisi dei fattori produttivi (nella fattispecie, i materiali) - spesso assunte in modo **estremamente prudentiale** – tali da conseguire, nel loro complesso, un utile largamente superiore a quello preventivato (5%) e idonee a compensare, anche, eventuali sviste di processo esecutivo o diseconomie.

E' opportuno evidenziare che – ovviamente - l'analisi estesa a tutti i prezzi di appalto non determina risultanze numeriche esattamente uguali a quelle contenute nella relazione del 10.09.2012 e, come si avrà modo di argomentare, detto integrale approfondimento consente di pervenire a conclusioni ancora più ottimistiche.

## **2. PRECISAZIONI SUI COSTI DEI MATERIALI IMPIEGATI AI FINI DELLE ANALISI GIUSTIFICATIVE**

Nella precedente relazione del 10.09.2012 la ditta Sitema Srl ha evidenziato, in via preliminare, che l'offerta presentata, oltre ad essere congrua nella sua globalità, è comunque basata su componenti di analisi assunte in modo estremamente prudentiale con riferimento a numerose categorie di lavorazioni, ivi compreso quelle per le quali sono già stati forniti, **alla Commissione di gara, preventivi e offerte dei relativi materiali**. Infatti, i costi di questi ultimi non sono stati assunti, nella maggior parte delle analisi prodotte con la nota del 26 marzo 2012, nella misura corrispondente allo sconto praticato dai fornitori (variabile dal 5% al 68% dei prezzi di listino), ma sono stati prudenzialmente assunti costi superiori, in modo da consentire l'accantonamento di **cospicue economie di "riserva"** finalizzate a compensare eventuali sviste in fase di valutazione iniziale o diseconomie di processo o, eventualmente, a incrementare gli utili preventivati.

Al fine di comprovare detta circostanza, la ditta Sitema Srl (anche al fine di fugare alcune perplessità della Commissione esaminatrice dell'offerta sull'attendibilità dei costi rappresentati per i materiali) ha ricontattato i propri fornitori che hanno rimodulato i propri preventivi ed offerte, completi della relativa data e sottoscrizione, dell'intestazione del destinatario, del riferimento all'appalto, del tempo di validità. (cfr. **doc. INT 1**, a corredo della relazione del 10.09.2012).

Sulla base di detti aggiornamenti e/o integrazioni la ditta Sitema ha quindi prodotto una dettagliata analisi sui costi reali **afferenti le analisi giustificative prodotte a supporto** delle 25 voci di prezzo oggetto di disamina dalla Commissione nel verbale del contraddittorio del 27 luglio 2012, al fine di comprovare che i costi esposti in dette analisi non sono stati assunti (per la parte concernente i materiali) nella misura corrispondente allo sconto praticato dai fornitori (variabile dal 5% al 68% dei prezzi di listino), ma sono stati prudenzialmente assunti costi superiori (cfr. **tabulato "A", doc. INT. 2, All. A**, allegato alla relazione del 10.09.2012). Per dette analisi è emerso che la media aritmetica delle variazioni percentuali di costo effettivo (al netto di utili e

spese generali), è quantificabile nella misura del **28,55%** (in diminuzione), mentre la **media ponderata** delle variazioni di costo assume un valore del **26,64%**

Analoga analisi è stata poi prodotta con riferimento a 434 voci di elenco prezzi (scelte tra le diverse categorie di lavorazioni indicate in elenco prezzi, tra quelle che hanno maggiore probabilità - in ragione degli usi comuni - di essere concretamente utilizzate) per le quali è emerso che la **media aritmetica** delle **variazioni percentuali di costo effettivo** (al netto di utili e spese generali), è quantificabile nella misura del **23,84%** (in diminuzione), mentre la **media ponderata** delle variazioni di costo assume un valore del **26,91%** (cfr. tabulato “B, doc. INT. 3, allegato alla relazione del 10.09.2012)

Con riferimento alle suddette analisi, la ditta Sitema ha quindi ritenuto di dover precisare che:

- 1) per il tabulato “A” *“non è materialmente possibile accertare con esattezza le riserve di “economia” che l’analisi prudenziale compiuta in sede di offerta di queste 25 categorie di lavorazioni consente di realizzare, considerato che non sono note (data la particolare natura di contratto “aperto” insito nell’appalto) le quantità di lavorazioni corrispondenti a ciascuna delle 25 categorie di lavorazioni”* (cfr. relazione del 10.09.2012 pag. 12)

Analoga argomentazione vale per le 434 voci di prezzo esaminate nel **tabulato “B”**

- 2) *“In mancanza di dati certi e dell’estrema variabilità della quota di sconti dei singoli materiali si ritiene comunque utile effettuare detta valutazione attraverso **la media aritmetica** delle variazioni percentuali di costo (rispetto a quelli di offerta”* (cfr. relazione del 10.09.2012 pag. 12)
- 3) Qualora *“si volesse prendere in considerazione, anziché la media delle variazioni percentuali di costo, il rapporto tra la sommatoria delle variazioni di costo (in termini assoluti) e la sommatoria dei costi, si ottiene **un valore medio ponderato delle variazioni di costo** che tiene conto del “peso economico” (il*

costo totale) di ogni singola categoria di lavorazione e, **pertanto, consente di avere una idea più aderente alla realtà**, nell'ipotesi di impiego di quantità unitarie" (cfr. relazione del 10.09.2012 pag. 13);

- 4) Per il tabulato "B" "**benché la media ponderata sia da ritenere un dato più aderente alla realtà**, ai fini dell'individuazione dei minori costi di appalto correlati ai minori costi dei materiali è opportuno considerare, **prudenzialmente**, il valore più basso e, quindi, la media aritmetica delle variazioni" (cfr. relazione del 10.09.2012 pag. 14.);
- 5) con riferimento alla media aritmetica quantificata nel tabulato "B" "... tenuto conto dell'alea sulla consistenza quantitativa delle singole tipologie di lavorazioni **e del campione preso in considerazione che - seppur considerevole - non investe l'intero appalto**, si assume prudenzialmente una variazione percentuale media di costo effettivo nella misura dell'80% di quello sopra determinato, e, quindi, nella misura del 19,07% (= 23,84 x 80%)"(cfr. relazione del 10.09.2012 pag. 14);

In definitiva, nella relazione prodotta in data 10.09.2012 la ditta Sitema ha operato valutazioni estremamente prudenziali basate sulla media aritmetica delle variazioni di costo (**anziché sul valore ponderato**, che ha dichiarato essere più aderente alla realtà), con l'abbattimento di un 20% per tenere conto che l'analisi non era estesa a tutte le voci di prezzo di appalto.

E' di tutta evidenza che, **con riferimento alle analisi che sono oggetto della presente relazione**, estese – come richiesto dall'AUSL - a tutte le categorie di lavorazioni previste in appalto e alle corrispondenti voci di elenco prezzi (in totale 1313 ), si opera una riduzione prudenziale meno accentuata (10% anziché 20%) della media delle variazioni di costo.

**Per le medesime ragioni** (analisi estesa a **tutti** i 1313 prezzi), ai fini di una quantificazione **più aderente alla realtà** dei minori costi di appalto, rispetto a quelli

dichiarati in sede di offerta (per la parte relativa ai materiali), **appare opportuno prendere in considerazione la media ponderata delle variazioni di costo.**

Le ragioni della **maggiore attendibilità del dato afferente la media ponderata** delle variazioni percentuali di costo sono già state illustrate verbalmente alla Commissione esaminatrice nel corso della discussione del 10.09.2012, ma si ritiene opportuno ribadire in questa sede, anche con esempi concreti.

Come già evidenziato, la media ponderata delle variazioni percentuali di costo (pari al rapporto tra la sommatoria delle variazioni di costo e la sommatoria dei costi) consente di tener conto del “**peso economico**” (il costo totale) di ogni singola categoria di lavorazione, nell’ipotesi di impiego di quantità unitarie.

La semplice media aritmetica delle variazioni di costo (che viene comunque effettuata nell’ipotesi di impiego di quantità unitarie delle singole categorie di lavoro) non consente di tener conto di detta circostanza e, pertanto, si corre il rischio di pervenire a conclusioni economiche inverosimili, benché nel caso di specie più prudenziali.

**Un esempio** concreto consente di cogliere con immediatezza detta circostanza. Si considerino le 6 voci di prezzo di seguito esposte (cfr. tabulato “B”, già consegnato):

|   | COSTI ESPOSTI IN OFFERTA |                                    |                 |        |           | COSTI REALI             |                       | VARIAZIONI         |                               |                       |
|---|--------------------------|------------------------------------|-----------------|--------|-----------|-------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------------------|-----------------------|
|   | codice EPU               | inc. materiali indicati in offerta | inc. manodopera | nolegg | trasporti | TOTALE COSTI di offerta | costo reale materiale | TOTALE COSTI reali | variazione di costo materiali | variazione % di costo |
|   | euro                     | euro                               | euro            | euro   | euro      | euro                    | euro                  | euro               | euro                          | %                     |
| 1 | <b>61c2</b>              | 2.796,22                           | 50,94           | 0,00   | 28,47     | <b>2.875,63</b>         | 2.181,82              | <b>2.261,23</b>    | 614,40                        | 21,37%                |
| 2 | <b>70</b>                | 98,31                              | 6,56            | 0,00   | 1,05      | <b>105,92</b>           | 35,34                 | <b>42,95</b>       | 62,97                         | 59,45%                |
| 3 | <b>75</b>                | 35,12                              | 4,97            | 0,00   | 0,40      | <b>40,49</b>            | 12,92                 | <b>18,29</b>       | 22,20                         | 54,83%                |
| 4 | <b>78</b>                | 28,29                              | 5,64            | 0,34   | 0,00      | <b>34,27</b>            | 9,80                  | <b>15,78</b>       | 18,49                         | 53,95%                |
| 5 | <b>82</b>                | 59,05                              | 18,06           |        | 0,77      | <b>77,88</b>            | 17,50                 | <b>36,33</b>       | 41,55                         | 53,35%                |
| 6 | <b>83</b>                | 87,41                              | 11,29           |        | 0,99      | <b>99,69</b>            | 33,50                 | <b>45,78</b>       | 53,91                         | 54,08%                |
|   | <b>SOMMA TOTALE</b>      |                                    |                 |        |           | <b>3.233,88</b>         |                       |                    | <b>813,52</b>                 | <b>297,03%</b>        |



Per le 6 voci di prezzo sopra indicate, la media aritmetica delle variazioni percentuali di costo è pari al **49,50 %** (= 297,03% /6) mentre la media ponderata delle variazioni percentuali di costo (rapporto tra sommatoria delle variazioni di costo e sommatoria dei costi) è pari a **25,16%** (= € 813,52 € / € 3.233,88). I due valori (media aritmetica e media ponderata) hanno un rapporto di 2:1 circa, ma è evidente che **è il secondo dato** a rappresentare, percentualmente, l'effettiva riduzione dei costi (di € 813,52) su una spesa complessiva di € 3.233,88. In effetti, la variazione complessiva di costo dei 6 prezzi è maggiormente condizionata dal “peso” (costo totale) di ciascun prezzo e dalla relativa variazione percentuale. In questo caso, la modesta variazione percentuale di costo corrispondente al codice di prezzo 61c2 (21,37%) che ha un costo unitario totale piuttosto rilevante (€ 2.857,63) genera una riduzione di costo (pari ad € 614,40, in valore assoluto) che sposta di poco quella che si cumula con altre 5 voci di elenco prezzi (che hanno costi totali di modesta entità) benché le variazioni percentuali di questi ultimi siano assai più elevate (superiori al 50%).

**Non è superfluo evidenziare che il rapporto tra la sommatoria delle variazioni dei costi e la sommatoria dei costi è equivalente alla “media ponderata delle variazioni percentuali di costo”.** Infatti, è agevole verificare che la media ponderata delle variazioni percentuali di costo, per le 6 voci di elenco prezzi è pari a **25,16%** [ = (21,37% x 2.875,63 + 59,45% x 105,92 + 54,83% x 40,49 + 53,95% x 34,27 + 53,35% x 77,88 + 54,08 x 99,69)/ 3.233,88]

Fatte queste precisazioni, si osserva che alla presente relazione è allegato il **tabulato “C” (doc. INT. 17, All. A)**, analogo ai tabulati “A” e “B”, ma recante l'analisi **di tutte le 1313 voci di elenco prezzi.**

Nel tabulato “C” sono evidenziate, in grigio, tutte le voci di elenco prezzi già esposte nel tabulato “B”.

Rispetto al tabulato “B”, il tabulato “C” reca una colonna aggiuntiva ed in particolare, la colonna n° 2 bis in cui è indicata anche la tipologia di ogni singola lavorazione (**edile, meccanica, elettrica, porte tagliafuoco**).

Si evidenzia che il **tabulato “C”** è corredato dalle analisi dei costi (su separate **schede**) di quelle categorie di lavorazioni (generalmente rientranti nella tipologia delle opere edili) per le quali il costo complessivo dei materiali è rappresentato da una pluralità di componenti (**doc. INT 17, ALL. B**).

Per tutte le altre categorie di lavorazioni, per le quali i materiali sono rappresentati da un unico componente il cui costo è facilmente desumibile dai listini e preventivi, non è invece necessario procedere ad una rielaborazione delle schede giustificative perché le relative incidenze di manodopera, noli e trasporto restano inalterate rispetto a quelle indicate nelle schede già prodotte alla Commissione di gara e i relativi costi effettivi dei materiali (ivi compreso eventuali sconti dei fornitori) sono riportati (unitamente a tutti gli altri fattori produttivi) nel tabulato “C”.

Dalla disamina del **tabulato “C”** si rileva che la media aritmetica (dato poco significativo) delle variazioni percentuali di costo effettivo (al netto di utili e spese generali), è quantificabile nella misura dell’8,76% (in diminuzione), mentre la media ponderata assume (sempre in diminuzione) un valore del **24,10 %** (da considerare prudenzialmente, come già argomentato, nella misura del 90%).

Come già argomentato è quest’ultimo dato che consente di quantificare, in modo attendibile, **la variazione percentuale dei costi complessivi dei fattori produttivi** rispetto a quelli prudenzialmente prospettati nelle analisi giustificative di offerta, **con il conseguente accertamento di una economia di “riserva”** pari ad **€ 438.466,06** idonea ad innalzare gli utili preventivati e a compensare, anche, una parte di quelle “sviste” o diseconomie di processo non adeguatamente valutate in sede di offerta e rappresentate nella precedente relazione del 10.09.2012.

Infatti, considerato che **l’importo di appalto** è pari ad **€ 3.720.000,00** (al netto degli oneri di sicurezza) e che l’impresa ha offerto un ribasso di gara del 36,72%, **l’importo netto di offerta** (al netto degli oneri di sicurezza) assume il valore di **€ 2.354.016,00** [= € 3.720.000,00 x (1-0,3672)] .

Ne consegue che i costi **esposti dall'impresa Sitema Srl** in sede di gara assumono il valore, al netto di utili (5%) e spese generali dichiarate (8%) di **€ 2.075.851,85** (= € 2.354.016,00/ 1,05/1,08).

Ma, i costi **effettivi** dell'impresa, tenuto conto degli sconti reali sui materiali offerti dai fornitori, incidenti nella minore misura media del **21,69%** (= 24,10% x 90%) ammontano ad **€ 1.625.599,59** (= € 2.075.851,85 - € 2.075.851,85 x 21,69%)

Pertanto, **l'importo complessivo dei costi effettivi di appalto**, incrementato delle spese generali (dichiarante nella misura di € 198.733,69) e degli utili (5%) ammonta a complessivi **€ 1.915.549,94** [= (€ 1.625.599,59 + € 198.733,69) x 1,05] con la conseguenza che, rispetto al prezzo di appalto offerto (€ 2.370.756,00) **residua l'importo di € 438.466,06** (= € 2.354.016,00 - € 1.915.549,94) di **economia di riserva**.

Si evidenzia che, nella relazione del 10.09.2012, sulla base delle analisi estese solo a 434 voci di prezzo, l'economia di riserva era stata quantificata nel minor importo, rispetto al dato odierno, di € 381.402,97 (cfr. pag. 15 relazione del 10.09.2012).

Pertanto, l'analisi estesa a tutti i prezzi consente di pervenire a dati ancora più ottimistici, anche per effetto della relativa minore aleatorietà.

Nella **tabella 1** della pagina successiva è riportato un quadro analitico più esteso dei conteggi di cui sopra.

| <b>TABELLA 1</b>   |                          |
|--|--------------------------|
| <b>COMPUTO ECONOMIE DI RISERVA PER EFFETTO DEL MINOR COSTO DEI MATERIALI</b>   |                          |
|  | IMPORTI IN EURO          |
| 1) IMPORTO A BASE DI APPALTO   | 3.925.681,34             |
| 2) ONERI DI SICUREZZA  | <u>205.681,34</u>        |
| 3) IMPORTO LAVORI  | 3.720.000,00             |
| 4) IMPORTO LAVORI  | 3.720.000,00             |
| 5) RIBASSO D'ASTA 36,72%   | <u>-1.365.984,00</u>     |
| 6) TOTALE NETTO  | 2.354.016,00             |
| 8) Quota di utile 5%   | <u>-112.096,00</u>       |
| 9) IMPORTO NETTO DEPURATO DI UTILE =(TOTALE NETTO /1,05x0,05)  | 2.241.920,00             |
| 10) Quota spese generali (= IMPORTO NETTO/1,08x0,08)   | <u>-166.068,15</u>       |
| 11) IMPORTO NETTO LAVORI, DEPURATO DI UTILI E SPESE GENERALI (QUINDI COSTI VIVI DI APPALTO IPOTIZZATI IN OFFERTA)              | 2.075.851,85             |
| 12) MINORE COSTO DI APPALTO PER EFFETTO DELLA RISERVA ECONOMICA DEL 21,69 % (= 24,10% x 90%) A CAUSA MINOR COSTO DEI MATERIALI | <u>-450.252,27</u>       |
| 13) COSTI VIVI EFFETTIVI DI APPALTO, IN FUNZIONE DEI COSTI EFFETTIVI DEI MATERIALI   | 1.625.599,59             |
| 14) SPESE GENERALI COMPLESSIVE DI APPALTO STIMATE IN OFFERTA, SULLA BASE DEI GIUSTIFICATIVI                                    | <u>198.733,69</u>        |
| 15) COSTI VIVI EFFETTIVI + SPESE GENERALI  | 1.824.333,28             |
| 16) INCREMENTO DI UTILE DEL 5% SU COSTI EFFETTIVI + SPESE GENERALI   | <u>91.216,66</u>         |
| 17) COSTI DI APPALTO + UTILI DI IMPRESA  | 1.915.549,94             |
| 18) IMPORTO CONTRATTUALE   | 2.354.016,00             |
| 19) COSTI DI APPALTO + UTILI DI IMPRESA  | <u>-1.915.549,94</u>     |
| 20) RISERVA ECONOMICA A DISPOSIZIONE DELL'IMPRESA  | <u><u>438.466,06</u></u> |

**3. SULLE SPESE GENERALI E LE ALTRE VOCI DI COSTO RITENUTE SOTTOSTIMATE DALLA COMMISSIONE ESAMINATRICE, IVI COMPRESO QUELLE AFFERENTI L'OFFERTA TECNICA**

Riguardo a tale aspetto, si rinvia integralmente alle argomentazioni contenute nella relazione del 10.09.2012, con la precisazione che **le spese generali** di cui al **gruppo a)** (comuni a tutti gli appalti), stimate nella misura del **6,2355%**, sono ora quantificabili - **in funzione dei costi reali dell'appalto (ri)determinati con la presente relazione, per effetto dell'analisi estesa a tutti i prezzi** - in € **101.364,26** = (€ 1.625.599,59 x 6,2355%).

Conseguentemente, si può ora procedere alla quantificazione delle spese generali complessive mediante il cumulo dei costi afferenti il **gruppo a)** e quelli afferenti il **gruppo b)** (questi ultimi rimasti invariati rispetto alle argomentazioni della precedente relazione del 10.09.2012), secondo il prospetto della seguente tabella 2, della pagina successiva.

| <b>TABELLA 2 - COMPUTO SPESE GENERALI COMPLESSIVE</b> |   | <b>PARZIALE<br/>Euro</b> | <b>TOTALE<br/>Euro</b> |
|---|---|--------------------------|------------------------|
| <b>a</b>  | quota di <b>spese generali</b> di cui al <b>gruppo a)</b> , deducibili dai dati di bilancio 2011, nella misura del <b>6,2355%</b> dei costi complessivi di appalto (€ 1.625.599,59, cfr. paragrafo 2) | <b>101.364,26</b>        | <b>101.364,26</b>      |
| <b>b</b>  | quota di <b>spese generali</b> di cui al <b>gruppo b)</b> , correlate alla <b>specific commessa</b> e, quindi, anche <b>all'offerta tecnica</b>   |                          |                        |
|   | b.01 <b>contratto</b> .....   | 168,00                   |                        |
|   | b.0b <b>locazione</b> unità locale .....  | 21.000,00                |                        |
|   | b.03 <b>oneri di magazzino</b> .....  | 11.587,59                |                        |
|   | b.04 <b>oneri assicurativi e fidejussori</b> .....  | 5.247,33                 |                        |
|   | b.05 <b>oneri gestione commessa e assistenza Direz. Gener. ingegnere coordinatore</b> staff tecnico di supporto a capocommessa.....   | 7.540,91                 |                        |
|   | b.06 <b>ingegnere progettista</b> dello staff tecnico di supporto al capocommessa.....  | 12.000,00                |                        |
|   | b.07 <b>perito industriale</b> progettista dello staff tecnico di supporto al capocommessa.....   | 15.000,00                |                        |
|   | b.08 <b>tecnico</b> con abilitazione 818 di <b>supporto a D.L.</b> .....  | 12.000,00                |                        |
|   | b.09 <b>Ingenere</b> con abilitaz. 818/82 - <b>direttore tecnico</b> .....  | 25.000,00                |                        |
|   | b.10 <b>capo cantiere (n° 3)</b> .....  | 36.000,00                |                        |
|   | b.11 <b>documentaz. integrativa presidi + software gestione</b>   | 91.452,07                |                        |
|   | b.13 <b>quota</b> trattenuta dal <b>Consorzio</b> .....   | 28.000,00                |                        |
|   | b.14 <b>altri costi vari di gestione</b> , compreso <b>capocommessa</b>   | 51.193,00                |                        |
|   | b.15 <b>spese trasporto</b> mezzi d'opera in cantiere.....  | 10.000,00                |                        |
|   | b.16 <b>spese trasporto</b> mezzi d'opera in cantiere.....  | 1.500,00                 |                        |
|   | b.17 <b>collaudi e prove</b>  | 6.000,00                 |                        |
|   | b.18 <b>quota oneri di sicurezza</b> a carico impresa   | 5.000,00                 |                        |
|   | <b>carburanti e lubrificanti</b>  | 16.200,00                | <b>354.888,90</b>      |
|   | <b>TOTALE SPESE GENERALI EFFETTIVE</b>  |                          | <b>456.253,17</b>      |
|   | <b>A DETRARRE SPESE GENERALI ESPOSTE NEI PRECEDENTI GIUSTIFICATIVI DI OFFERTA</b>   |                          | <b>-198.733,69</b>     |
|   | <b>DEFICIT DI SPESE GENERALI</b>  |                          | <b>257.519,48</b>      |

Le spese **generali complessive** di appalto, tenuto conto, quindi, anche degli oneri aggiuntivi derivanti dall'offerta tecnica, ammontano a complessivi € **456.253,17**.

Si può quindi affermare che, per l'appalto *de quo*, **le spese generali totali** incidono - tenuto conto **anche** dell'offerta tecnica – **nella misura percentuale complessiva del 28,07%** (= € 456.253,17/ € 1.625.599,59).

E' quindi evidente che l'individuazione della incidenza percentuale complessiva delle spese generali presuppone una stima preliminare dei costi complessivi di appalto, tenuto conto anche di quelli afferenti l'offerta tecnica che hanno un valore fisso. Pertanto, se i costi complessivi di appalto aumentano, diminuisce **l'incidenza percentuale** globale delle spese generali e viceversa.

E' utile osservare che, nel quadro economico della **tabella 2)**, sono inglobate tutte le spese generali desumibili dal bilancio 2011 della ditta Sitema Srl **nonché quelle elencate all'art. 32, comma 4, del DPR 207/2010**, come già argomentato nella precedente relazione del 10.09.2012.

Dalla disamina della tabella 2 emerge, quindi, che a fronte di spese generali per l'importo complessivo di € **456.253,17** in sede di offerta sono stati esposti costi per € **198.733,69**, con un **deficit estimativo di € 257.519,48** (= € 456.253,17 - € 198.733,69).

Sono dunque ulteriormente confermate le conclusioni della ditta Sitema Srl sulla circostanza che in fase di offerta è stata effettuata una **stima estremamente prudentiale** dei fattori produttivi che concorrono alla formazione dei costi delle singole lavorazioni (con particolare riferimento ai materiali impiegati) che consentono di confidare su **cospicue economie** di "riserva" **in grado di assorbire abbondantemente il deficit** sulle spese generali.

Infatti, il **surplus economico** correlato ai minori costi dei materiali, è stato quantificato in complessi € **438.466,06**, idoneo **alla integrale compensazione** del *deficit* di € **257.519,48**, residuando **una riserva economica, ancora disponibile - per l'impresa Sitema Srl, di € 180.946,58** (= € 438.466,06 - € 257.519,48).

La somma residua di € **180.946,58** a titolo di riserva economica può dunque essere utilizzata, in parte, per far fronte agli oneri accessori di cui all'offerta tecnica, **sub criterio B5** (non considerati nelle analisi di offerta) ed in parte per **elevare gli utili preventivati o compensare eventuali ulteriori sviste o diseconomie di processo**.

E' utile rappresentare che gli utili esposti in offerta (5%) per l'appalto *de quo* ammontano ad € 112.096,00 (cfr. presente relazione, tabella 1) e che la riserva economica residua di € **180.946,58** ancora a disposizione della ditta Sitema Srl incide nella misura del **9,92%** dei costi di appalto (= € **180.946,58** / € **1.824.333,28**).

Pertanto, si può confidare – laddove non dovessero emergere eventuali ulteriori imprevidi/sviste/diseconomie di processo - **in utili complessivi per un importo** di € **293.042,58** (= € 112.096,00 + € 180.946,58), pari a **circa il 16%** del costo di appalto, circa il triplo di quelli preventivati.

In particolare, per quanto concerne gli oneri di cui all'offerta tecnica (accessori porte REI) è già stato evidenziato (nella relazione del 10.09.2012) che l'importo di € **60.247,38** è idoneo a coprire il maggior costo di ben **253 porte** (= € 60.247,38 / 237,99 €/porta).

Quindi, anche nell'ipotesi (del tutto aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI, l'Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi e di assicurarsi un **utile residuo** per l'importo di € **232.795,20** (= € **293.042,58** - € **60.247,38**) con conseguente notevole aumento di quello preventivato (€ 112.096,00) o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Per quanto concerne il costo del pulsante di apertura per porte dei disabili, occorre evidenziare che detto (ultimo) accessorio può essere montato solo su porte automatiche, perché non avrebbe senso per porte con apertura automatica. La sua funzione, infatti, è quella di consentire, in caso di emergenza, che la porta automatica possa aprirsi senza la necessità di una "spinta" che il disabile non è in grado di imprimere con adeguata forza.

E' di tutta evidenza che detto accessorio riguarda un numero limitatissimo di porte e, comunque, ha davvero un costo marginale, pari ad appena 13,68 € (cfr. prezzo di listino Novoferm, codice MAEINT000, € 36,00 da scontare del 62%).



Pertanto, pur considerando un numero di 100 porte, il relativo costo inciderebbe nella misura di € 1.368,00, ma è del tutto improbabile che via sia un numero così elevato di questo tipo di porte.

**Si rammenta, infine, quanto già evidenziato nella precedente relazione del 10.09.2012, sulla circostanza che:**

a) nell'ambito dei costi complessivi per spese generali l'impresa ha computato la quota di € 51.193,00, che sarà trattenuta dal Consorzio, sebbene, come già rilevato, trattasi di un costo "virtuale" recuperabile integralmente attraverso le agevolazioni mutualistiche correlate alla partecipazione della ditta Sitema alla gestione consortile e di cui non si è tenuto conto nelle analisi prodotte.

b) per consolidata prassi commerciale, gli sconti praticati dai fornitori alle imprese offerenti, in fase di partecipazione ad una gara, sono generalmente inferiori a quelli praticati al momento della stipula del contratto di fornitura,

c) nella esposizione dei costi, **le spese generali di appalto** hanno trovato integrale copertura nell'ambito del corrispettivo contrattuale per la quota di lavorazioni (€ 2.075.851,85) restando quindi disponibile, come economia di riserva, la quota di spese generali contemplata negli oneri di sicurezza (€ 205.681,34). Infatti, questi ultimi contemplano necessariamente la quota di spese generali (stimata dall'ente nella misura del 15%). Ma di questa aliquota, **solo la parte percentuale** del 6,2355% (da applicare all'importo degli oneri di sicurezza depurato del 15%) è un costo effettivo dell'impresa Sitema SRI, perché l'ulteriore quota di spese generali (quantificate in termini assoluti, e non percentuali) è già stata integralmente considerata nell'ambito del corrispettivo per le sole lavorazioni. E' agevole verificare che l'impresa può contare **su una ulteriore economia di riserva** di circa € 16.000,00 a titolo di spese generali stimate nei prezzi di elenco degli oneri della sicurezza e considerati, invece, nei prezzi complessivi delle lavorazioni.

**Le suddette circostanze consentono, quindi, di confidare sulla possibilità di incrementare ulteriormente gli utili di impresa esposti con la presente relazione, ad**

ulteriore prova della serietà dell'offerta la cui congruità, resta, in ogni caso, comprovata **nella sua globalità.**

#### **4. INCIDENZA DI MANODOPERA RISPETTO AI COSTI REALI E UTILI EFFETTIVI DI APPALTO**

Nel paragrafo precedente è stata comprovata la congruità dell'offerta attraverso la quantificazione delle riserve di economia recuperabili dal reale costo dei materiali (al netto degli sconti praticati dai fornitori) e, conseguentemente, è stato verificato che le suddette riserve economiche, nel loro complesso, sono sufficienti a compensare integralmente i maggiori costi per spese generali (quest'ultime quantificate in complessivi € 456.253,17) rispetto a quelli inizialmente esposti (€ 198.733,69) e ad elevare notevolmente, per la quota eccedente, la percentuale di utile preventivata del 5%.

In questo paragrafo si perviene alle **medesime conclusioni**, attraverso un differente criterio analitico che comporta **la concreta quantificazione ed esposizione** - per ciascuno dei 1313 prezzi analizzati - dei **reali** costi di tutti i fattori produttivi (con particolare riferimento a quelli dei materiali), dell'incidenza effettiva delle spese generali (nella misura del 28,07%), degli **utili effettivi** e dell'incidenza della manodopera.

A tal fine, la presente relazione è corredata dal **tabulato "D"** (doc. INT. 18), in cui sono esposti, per **tutte** le voci di elenco prezzi, i seguenti dati:

- a) i **reali costi** dei fattori produttivi (materiali, manodopera, noleggi, trasporti);
- b) **le spese generali reali** (quantificate con una incidenza percentuale del **28,07%** sulla sommatoria dei costi dei fattori produttivi). Si evidenzia che le spese generali quantificate nella misura del 28,07% incorporano tutti gli oneri dell'offerta tecnica, salvo quelli di cui al punto B.5 dell'offerta tecnica (accessori porte REI), che non sono quantificabili a priori, considerata la relativa aleatorietà;
- c) i prezzi posti a base di gara;

- d) i prezzi di gara, al netto del ribasso d'asta offerto del 36,72%. Fanno eccezione i prezzi delle opere edili 296°, 296b, 296c, 2296d, 296e, 296f, indicati ai n° d'ordine, rispettivamente, 492, 493, 494, 495, 496, 497, per i quali – ovviamente - non si applica ribasso d'asta;
- e) **gli utili reali** e la relativi incidenza percentuale;
- f) l'incidenza percentuale di manodopera

In particolare, nelle prime 8 colonne sono esposti, per ciascun prezzo, procedendo in ordine da sinistra verso destra, il numero d'ordine (col 1), il codice di tariffa (col 2), la tipologia di lavorazione (edile, meccanica, elettrica, porte tagliafuoco in colonna n. 2 bis), i costi reali di tutti i fattori produttivi (materiali, manodopera, noleggi, trasporti, nelle colonne, rispettivamente, 3,4,5,6) e la relativa sommatoria (col 7).

Nella colonna n. 8 è esposta l'incidenza delle spese generali (pari al **28,07%** della sommatoria dei costi dei fattori produttivi), nella colonna n. 9 sono esposti i costi totali (comprensivi di spese generali)

Nelle colonne n° 10 e 11 sono esposti, rispettivamente, i prezzi dell'elenco posto a base di gara e quelli al netto dei ribasso d'asta (36,72%), mentre nelle colonne n. 12 e 13 sono riportati gli utili reali (pari alla differenza tra il prezzo ribassato e i costi totali) e la relativa incidenza percentuale.

Nella colonna n. 14 sono riportati solo i prezzi che generano utili positivi (gli utili negativi corrispondono a perdite) e nella colonna 15 sono riportate le incidenze percentuali di manodopera rispetto ai costi complessivi dei fattori produttivi.

E' utile evidenziare – com'è ovvio che sia - che gli **utili reali** non sono costanti, ma variano per ciascuna categoria di lavorazione, con **oscillazioni notevoli**, fino a raggiungere aliquote anche superiori al 100%.

Tale circostanza è giustificata dal fatto che i prezzi di appalto (formulati dalla Stazione Appaltante e da assoggettare ad un ribasso percentuale unico, uguale per tutti) non hanno la medesima remuneratività.

Benchè non possa sottacersi che alcune voci di elenco presentano utili “negativi” e, quindi, sono fonte di perdita economica, dai dati del **tabulato “D”** emerge **che le voci di prezzo che producono utili positivi cumulano un corrispettivo economico**, applicato a quantitativi unitari, che ha una incidenza ponderale dell’ **82,35%** (= somma totale dei prezzi con utili positivi / somma totale di tutti i prezzi e, quindi, pari ad € 194.505,28 / € 236.191,21), su quello complessivo di appalto.

Inoltre, il saldo degli utili (sommatoria di quelli positivi e negativi) **è positivo**, con una incidenza ponderale media del **16,52%** (= sommatoria degli utili /sommatoria dei costi di appalto e, quindi, pari ad € 33.488,68 / € 202.702,53) rispetto ai costi totali di appalto (questi ultimi già comprensivi dell’incidenza dei costi afferenti l’offerta tecnica salvo quelli di cui criterio sub B.5 – accessori porte REI)

Pertanto, considerato che **l’importo netto di offerta** (al netto degli oneri di sicurezza) assume il valore di € **2.354.016,00** [= € 3.720.000,00 x ( 1-0,3672)] si può quantificare il costo di appalto procedendo alla depurazione **dell’utile reale** del 16,52%.

**Il costo di appalto**, al netto dell’utile reale (del 16,52%) assume il valore di € **2.020.267,77** (= € 2.354.016,00 / 1,1652) e, quindi, l’utile complessivo è quantificabile nella misura di € **333.748,23** (= € 2.020.267,77 x 16,52%).

Volendo operare una stima prudentiale dell’utile così ottenuto, si può considerare un valore ridotto al 90% e, quindi, l’importo di € **300.373,41** (= € 333.748,23 x 90%).

Conseguentemente, il costo complessivo di appalto può essere (prudentialmente) rideterminato nella misura di € **2.053.642,59** (= € 2.354.016,00 - € 300.373,41)

Sul costo complessivo di appalto è quindi possibile quantificare, ora, l’incidenza delle spese generali che, si rammenta, sono state assunte nella misura del 28,07%.

**Il costo di appalto**, depurato dalla quota di spese generali (del 28,07%) assume quindi il valore di € **1.603.531,34** (= € 2.053.642,59 / 1,2807). Conseguentemente, la quota di spese generali è quantificabile nella misura complessiva di € **450.111,25** (= € 1.603.531,34 x 28,07%), che ha lo stesso ordine di grandezza delle spese generali stimate nel paragrafo precedente (€ **456.253,17**, rapportate ad un costo di appalto leggermente più alto, pari ad € 1.625.599,59).

La minore incidenza di costo delle spese generali, rispetto ai dati desunti dal tabulato "C", deriva anche dal fatto che per i dati desunti dal tabulato "D" i costi dei fattori produttivi sono inferiori di € 22.068,25 (= € 1.625.599,59 - € 1.603.531,34) e, quindi, si riduce l'aliquota di spese generali variabile di cui **al gruppo a)** (cfr. tabella 2). In ogni caso, la differenza tra le due aliquote di spese generali complessive di appalto, quantificate con i dati desunti dai tabulati "C" e "D" appare davvero trascurabile, in relazione all'entità dell'appalto.

Pertanto, considerato che i criteri di stima basati sui dati desunti dai due tabulati "C" e "D" sono totalmente indipendenti, resta ulteriormente confermata la conclusione del paragrafo precedente sulla circostanza che **l'utile effettivo** di appalto - al netto di tutti gli oneri afferenti l'offerta tecnica (ad eccezione di quelli di cui al punto al punto B.5 dell'offerta tecnica, relativo agli accessori porte REI) ) ha una incidenza del 16% circa sui costi totali e, quindi, assai più elevata di quella esposta in sede di gara (5%).

**Resta confermato** che l'**eccedenza** di utile, pari a circa l'11% (= 16% - 5%) può essere impiegata, in parte, per far fronte ai costi (aleatori) di cui al criterio sub B.5 dell'offerta tecnica (quantificati in € 60.247,38 per 253 porte) e per la residua parte per far fronte ad eventuali ulteriori sviste o diseconomie o per ottimizzare i margini ipotizzati.

Quindi, anche nell'ipotesi (aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI, l'Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi e di assicurarsi un **utile residuo** per l'importo di € **240.126,03** (= € **300.373,41** - € **60.247,38**) con conseguente notevole aumento di quello esposto in offerta o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Per quanto concerne l'**incidenza percentuale di manodopera** (rispetto ai costi totali dei fattori produttivi) si rappresenta che i dati del **tabulato "D"** consentono di accertare che detta componente non può assumere – evidentemente – valore costante e varia sensibilmente per le diverse voci di prezzo e tipologie di lavorazioni, con valori che possono arrivare anche al 50:80 % in alcuni casi (come accade, ad esempio, nell'ambito di molte lavorazioni *meccaniche* ed *elettriche*) o essere anche più contenuti, dell'ordine del 10:11%, come accade nell'ambito di lavorazioni di "*installazione*" in cui i materiali hanno incidenza economica prevalente (ad esempio, per molte porte tagliafuoco).

Ad ogni modo, con riferimento a detta componente, si quantifica– nel prospetto di seguito riportato – la media ponderata (rispetto ai costi totali dei fattori produttivi) dell'incidenza percentuale di manodopera, considerato che, come ormai più volte argomentato nell'ambito della presente relazione, la semplice media aritmetica non tiene conto del "*peso*" del costo totale del singolo prezzo.

Dal **tabulato "D"** si desumono i seguenti dati:

| TIPOLOGIA                | n° ORD<br>TABULATO D | A<br>SOMMATORIA<br>INCIDENZA<br>MANODOPERA<br>(col. 4 tabulato D)<br>€ | B<br>SOMMATORIA<br>COSTI FATTORI<br>PRODUTTIVI<br>(col. 7 tabulato D)<br>€ | INCIDENZA<br>MANODOPERA<br>MEDIA<br>PONDERATA<br>= A/B |
|--------------------------|----------------------|--|--|--|
| <b>PORTE TAGLIAFUOCO</b> | 100 BIS              | 9.129,06   | 81.732,18  | <b>11,17%</b>  |
| <b>OPERE EDILI</b>       | 497 BIS              | 6.670,89   | 22.887,05  | <b>29,15%</b>  |
| <b>OPERE MECCANICHE</b>  | 822 BIS              | 15.241,78  | 43.591,07  | <b>34,97%</b>  |
| <b>OPERE ELETTRICHE</b>  | 1313 BIS             | 2.865,51   | 10.064,50  | <b>28,47%</b>  |

Le incidenze medie ponderate, delle percentuali di manodopera, riportate nella quarta colonna, sono quindi determinate sulla base delle incidenze dei costi della manodopera rapportate alla sommatoria dei costi dei fattori produttivi (al netto di spese generali).

Bisogna però evidenziare che, nella percentuale di spese generali (quantificate a parte, nella misura del 28,07% del costo complessivo dei fattori produttivi) sono anche incorporati i costi di 3 capocantieri che, comunque, daranno anche un contributo alle squadre operative di intervento.

Detto costo, quantificato in complessivi € 91.452,07 (cfr. tabella 2, voce b.11), assume una incidenza, rispetto ai costi dei fattori produttivi, del 5,70% (= € 91.452,07 / € 1.603.531,34).

Pertanto, i dati desumibili dal **tabulato “D”** possono essere rettificati, per tenere conto del contributo offerto dai capocantiere, secondo il seguente prospetto:

| <b>TIPOLOGIA</b>         | <b>INCIDENZA<br/>MANODOPERA<br/>MEDIA<br/>PONDERATA<br/>= A/B</b> | <b>QUOTA DI<br/>INCREMENTO PER<br/>CONTRIBUTO<br/>CAPOCANTIERE</b> | <b>INCIDENZA<br/>MANODOPERA<br/>MEDIA<br/>PONDERATA<br/>= A/B</b> |
|--------------------------|---|--|---|
| <b>PORTE TAGLIAFUOCO</b> | <b>11,17%</b>   | <b>5,70%</b>   | <b>16,87%</b>   |
| <b>OPERE EDILI</b>       | <b>29,15%</b>   | <b>5,70%</b>   | <b>34,85%</b>   |
| <b>OPERE MECCANICHE</b>  | <b>34,97%</b>   | <b>5,70%</b>   | <b>40,67%</b>   |
| <b>OPERE ELETTRICHE</b>  | <b>28,47%</b>   | <b>5,70%</b>   | <b>34,17%</b>   |



## 5. CONCLUSIONI

All'esito delle argomentazioni e dei chiarimenti che precedono il Consorzio Unifica e la ditta socia consorziata Sitema Srl, sulla base delle condizioni particolari e generali che caratterizzano l'opera, delle previsioni contrattuali e capitolari, delle proprie risorse imprenditoriali ed organizzative (esterne ed interne), dell'offerta tecnica formulata, nonostante la sussistenza di alcune sviste e diseconomie nella valutazione delle spese generali (anche per la quota afferente l'offerta tecnica) **ha ulteriormente confermato e corroborato la congruità dell'offerta nella sua globalità**.

E' stata **evidenziata** infatti, la deliberata (e prudentiale) assunzione – nell'offerta formulata - di costi dei materiali che, con riferimento alle verifiche effettuate su tutte le 1313 voci di elenco prezzi, sono complessivamente e largamente inferiori a quelli reali con la mera finalità di creare **cospicue economie di "riserva"** da impiegare per far fronte ad eventuali diseconomie di processo o sviste in fase di analisi preventiva, come di fatto avvenuto.

L'analisi di cui alla presente relazione ha consentito di confermare la congruità dell'offerta, attraverso due diversi criteri indipendenti, mediante l'utilizzo dei dati contenuti nei **tabulati "C" e "D"**.

In particolare, sulla base dei dati riportati nel **tabulato "C"** sono state quantificate **riserve economiche**, in complessivi **€ 438.466,06** che risultano sufficienti a **compensare** il *deficit* estimativo correlato alle spese generali (ivi compreso quelle afferenti l'offerta tecnica afferente i sub criteri B1, B2, B3), per l'importo di **€ 257.519,48, residuando** ancora, a beneficio e vantaggio dell'impresa **una ulteriore somma di € 180.946,58** a titolo di riserva economica da utilizzare, in parte, per far fronte agli oneri accessori di cui all'offerta tecnica, sub criterio B5 (non considerati nelle analisi di offerta) e, per la parte residua, per elevare gli utili preventivati o compensare eventuali ulteriori sviste o diseconomie di processo.

L'economia di riserva è sufficiente ad elevare gli utili d'impresa all'importo di € **293.042,58**, pari a circa il 16% dei costi totali di appalto (oltre il triplo di quello preventivato, pari al 5%).

Quindi, anche nell'ipotesi (del tutto aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI (per un costo aggiuntivo di € 60.247,38), l'Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi e di assicurarsi un **utile residuo** per l'importo di € **232.795,20** (= € **293.042,58** - € **60.247,38**) con conseguente notevole aumento di quello preventivato (€ 112.096,00) o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Non può sottacersi, infine, che nell'ambito dei costi complessivi per spese generali l'impresa Sitema Srl ha computato la quota di € 51.193,00 (pari al 2% dell'importo di contratto) che sarà trattenuta dal Consorzio, sebbene è stato rilevato che trattasi di un costo "*virtuale*", recuperabile integralmente attraverso le agevolazioni mutualistiche correlate alla partecipazione della ditta Sitema alla gestione consortile e di cui non si è tenuto conto nelle analisi prodotte.

Inoltre, si rammenta che – per consolidata prassi commerciale – gli sconti praticati dai fornitori alle imprese offerenti, in fase di partecipazione ad una gara, sono generalmente inferiori a quelli praticati al momento della stipula del contratto di fornitura.

L'impresa ha, ancora, a propria disposizione un ulteriore riserva economica (di circa 16.000,00) derivante da un parte delle spese generali contemplati negli oneri di sicurezza, considerato le spese generali di appalto (di tabella 2, per la parte eccedente quelle relative al gruppo a) hanno trovato integrale copertura nell'ambito del corrispettivo contrattuale per la quota di lavorazioni (€ 2.354.016,00).

Ad **analoghe conclusioni** si perviene con i dati desumibili dal tabulato "D", seguendo criteri del tutto autonomi.

Infatti, nel **tabulato “D”** sono stati esposti, per **tutte** le 1313 voci di elenco prezzi, i **reali costi** dei fattori produttivi (materiali, manodopera, noleggi, trasporti), le spese generali reali (quantificate con una incidenza percentuale del **28,07%** sulla sommatoria dei costi dei fattori produttivi, in modo da incorporare anche gli oneri afferenti l’offerta tecnica, ad eccezione di quelli relativi al sub criterio B5), i prezzi posti a base di gara e quelli ribassati (al netto dell’offerta del 36,72%), **gli utili reali** e la relativi incidenza percentuale, **l’incidenza percentuale** di manodopera.

Dalla suddetta analisi è emerso che sono conseguibili utili per l’importo complessivo di € **300.373,41** (dello stesso ordine di grandezza di quello quantificato con i dati desumibili dal tabulato C, pari ad € 293.042,58) e, quindi, superiori al triplo di quelli esposti in offerta (€ 112.096,00).

Inoltre, sono assorbite spese generali per l’importo di € **450.111,25**, idonee a compensare anche i costi dell’offerta tecnica, ad eccezione di quelli afferenti il criterio sub B5 che sono comunque largamente compensabili con una parte del maggior utile.

Quindi, anche nell’ipotesi (aleatoria) che sia necessario sostituire un rilevante (benché improbabile) numero di porte REI, l’Impresa è in grado di sostenere tutti i necessari costi e di assicurarsi un **utile residuo** per l’importo di € **240.126,03** (= € **300.373,41** - € **60.247,38**) con conseguente notevole aumento di quello esposto in offerta o di coprire eventuali ulteriori sviste e diseconomie.

Sulla base dei dati desumibili dal **tabulato “D”** è stata anche quantificata l’incidenza media della manodopera sul costo dei fattori produttivi, per le diverse tipologie di lavorazioni (porte tagliafuoco, opere edili, meccaniche, elettriche). Detta incidenza è stata rettificata per tenere conto del contributo offerto dai capocantieri (incorporato nelle spese generali e, quindi, non ricompreso nei costi dei fattori produttivi), secondo il seguente prospetto:

| TIPOLOGIA         | INCIDENZA<br>MANODOPERA<br>MEDIA<br>PONDERATA<br>= A/B | QUOTA DI<br>INCREMENTO PER<br>CONTRIBUTO<br>CAPOCANTIERE | INCIDENZA<br>MANODOPERA<br>MEDIA<br>PONDERATA<br>= A/B |
|-------------------|--|--|--|
| PORTE TAGLIAFUOCO | 11,17%   | 5,70%  | 16,87%   |
| OPERE EDILI       | 29,15%   | 5,70%  | 34,85%   |
| OPERE MECCANICHE  | 34,97%   | 5,70%  | 40,67%   |
| OPERE ELETTRICHE  | 28,47%   | 5,70%  | 34,17%   |

Alla luce delle suesposte considerazioni, **resta quindi confermata** la serietà ed affidabilità dell'offerta, comprovata sotto diversi profili **nella sua globalità.**

Appare utile evidenziare che le analisi sono state compiute sulla base di quantità unitarie per ciascun prezzo non essendo possibile, stante la natura aleatoria del contratto, effettuare valutazioni più precise.

Fermo restando, quindi, che in difetto di dati certi sulle lavorazioni che in concreto saranno eseguite, non è tecnicamente possibile effettuare una più dettagliata analisi, si rileva che le riserve economiche quantificate e/o i maggiori utili, le valutazioni prudenziali assunte (con recuperi di costi o utili abbattuti del 10%), le ulteriori riserve economiche elencate solo qualitativamente ma non conteggiate nelle analisi di cui alla presente relazione (spese generali recuperabili dagli oneri di sicurezza, la possibilità di spuntare maggiori sconti dai fornitori attraverso l'intervento mutualistico del Consorzio Unifica con conseguente abbattimento della quota del 2% sull'importo di contratto da quest'ultimo trattenuta) consentono, cumulativamente, di assicurare la congruità dell'offerta in ogni circostanza.

Bologna, li 23 ottobre 2012

**UNIFICA (Consorzio tra Imprese di Produzione Edilizia)**

**Ditta SITEMA SRL (socio consorziata di UNIFICA)**

**Spett/le AUSL RAVENNA**

**OGGETTO: GARA D'APPALTO RELATIVA AI LAVORI DI  
"ADEGUAMENTO ALLA PREVENZIONE INCENDI:  
INTERVENTI STRUTTURALI NEI PRESIDI OSPEDALIERI E  
TERRITORIALI – MANUTENZIONE AI PRESIDI  
ANTINCENDIO STRUTTURALI E TECNOLOGICI DEI  
FABBRICATI OSPEDALIERI ED EZTRAOSPEDALIERI  
DELL'AUSL DI RAVENNA"**

**RETTIFICA REPLICHE AI RILIEVI DELL'AUSL  
CONTENUTI NEL VERBALE DEL 5.12.2012**

**La presente relazione costituisce integrazione e rettifica di quella esibita alla commissione esaminatrice dell'offerta, in data 17.12.2012.**

Con riferimento ai rilievi della Commissione esaminatrice - contenuti nel verbale del contraddittorio del 5 dicembre 2012 - in ordine ad asseriti elementi di “*non congruità dell'offerta*” il Consorzio Unifica e la ditta Sitema Srl, nel confermare le deduzioni già espresse in calce al verbale medesimo, evidenziano, in via preliminare, che il giudizio di anomalia è finalizzato alla verifica dell'attendibilità e serietà dell'offerta, ovvero all'accertamento della reale possibilità dell'impresa di eseguire correttamente la prestazione oggetto della gara alle condizioni proposte, con la conseguenza che deve fondarsi sui profili oggettivi dell'offerta che - per la parte economica - vanno riferiti all'elemento prezzo.

Ne consegue che il giudizio di verifica della congruità di un'offerta anomala **ha natura globale e sintetica** e in ogni gara pubblica **l'attendibilità dell'offerta deve essere valutata nella sua globalità** (ex plurimis: Consiglio Stato, Sez. IV, 14 aprile 2010 n. 2070; Sez. V, 12 giugno 2009, n. 3762; 18 settembre 2009, n. 5589; 7 ottobre 2008 n. 4847; Sez. IV, 10 marzo 2009 n. 1417), **coerentemente con lo stesso art. 88, comma 7, del codice dei contratti**, il quale, nello stabilire che, all'esito del procedimento di verifica dell'anomalia dell'offerta, la stazione appaltante dichiara l'eventuale esclusione dell'offerta che risulta, “*nel suo complesso*”, inaffidabile, va inteso nel senso che la valutazione dell'Amministrazione deve verificare **l'affidabilità globale** dell'offerta e **il giudizio negativo** sul piano dell'attendibilità **deve necessariamente riguardare voci di prezzo o di costo che, per la loro rilevanza ed incidenza, rendano l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante.**

Conseguenza applicativa delle suddette coordinate interpretative è che non può ritenersi sufficiente ad inficiare la complessiva valutazione di congruità di un'offerta l'esistenza di voci di prezzo che, **per il loro peso**, non appaiono idonee ad alterare la comprovata “*ragionevolezza*” e “*sostenibilità*” complessiva dell'offerta formulata dalla ditta Sitema Srl.

Premesso quanto sopra, va rilevato che nel caso di specie le valutazioni della Commissione esaminatrice dei giustificativi di offerta, si appaleserebbero viziate nel loro *iter logico*, sotto il profilo dell'illogicità e della contraddittorietà della stessa attività valutativa (ex multis, Cons. di Stato, sez. V, 11 ottobre 2002, n. 5497; TAR Lazio, Roma, 15 gennaio 2009, n. 196), se non rettificate sulla base delle considerazioni che seguono.

Infatti, posto che l'appalto è di tipo “*aperto*”, non corredato, quindi, di un preliminare computo metrico-estimativo delle singole lavorazioni che saranno oggetto dell'intervento manutentivo (a meno di dati puramente *indicativi* di carattere *macroeconomico* della presunta spesa riguardante ciascuna delle tre diverse tipologie elencate all'art. 8 del Capitolato Speciale di Appalto), la contestata “rilevanza numerica” di voci di prezzo “non congrue”, scollegata da una valutazione circa l'effettiva incidenza percentuale (ed economica) della “non congruità complessiva” in rapporto ad altrettante voci di prezzo risultanti “congrue” con margini di utili (sia singolarmente che complessivamente) largamente superiori, tali da assorbire completamente eventuali perdite e garantire, comunque, saldi positivi comparabili a quelli esposti nell'offerta economica (5%), costituisce **un dato parziale**, la cui valutazione deve essere correttamente condotta, invece, nell'ambito del giudizio complessivo e globale dell'offerta presentata.

Il semplicistico criterio comparativo (tra numero di prezzi *non congrui* e numero di prezzi *congrui*) rischia di indurre erroneamente la Commissione – come si illustrerà meglio di seguito – ad ancorare un eventuale giudizio di anomalia delle offerte a dati parziali, scollegati dalla valutazione complessiva dell'attendibilità e della serietà dell'offerta nel suo complesso, la quale va condotta nella sua globalità, tenuto conto di tutte le voci di prezzo indicate e del relativo dato “quantitativo di misurazione (percentuale ed assoluta) della “*congruità/non congruità*” posto che è dalla sintesi di tutti gli elementi dell'offerta che va desunto il carattere di affidabilità della stessa.

Non è plausibile affermare – in un giudizio di inattendibilità dell'offerta - che esistono “prezzi non congrui” (a fronte di prezzi altrettanto “congrui”) se non si attribuisce

**valore, peso e incidenza** alla “*non congruità*”, in rapporto alla positiva e prevalente “*congruità*” di altrettanti prezzi.

Sarebbe quindi illogico ritenere un’offerta “*inattendibile*” se, a fronte di voci di prezzo accertate “*non congrue*” suscettibili di perdite medie (ponderali) economiche (anche in relazione al peso del relativo corrispettivo rapportato alla totalità dei corrispettivi di appalto) assai contenute, non si tiene conto per altro verso che esistono voci di prezzo “*congrue*” con margini medi (ponderali) positivi molto elevati, tali da assorbire e compensare totalmente le perdite, residuando altresì benefici percentualmente compatibili con quelli ipotizzati in sede di offerta.

E’ illuminante, al riguardo, quanto sancito dal **Consiglio di Stato**, Sezione VI – con la **Sentenza 21/05/2009 n. 3146**: “*La verifica di anomalia non ha per oggetto la ricerca di specifiche e singole inesattezze dell’offerta economica, mirando, invece, ad accertare se l’offerta, nel suo complesso, sia attendibile o inattendibile, e dunque se dia o meno serio affidamento circa la corretta esecuzione dell’appalto (Cons. St., sez. VI, 11 dicembre 2001 n. 6217; Cons. St., sez. V, 29 luglio 2003 n. 4323). Tale principio, già affermato dalla giurisprudenza nel vigore della l. n. 109/1994 – applicabile ratione temporis all’appalto per cui è processo – risulta ora codificato dall’art. 88, co. 7, d.lgs. n. 163/2006. Da tale principio, che estrinseca lo scopo della verifica di anomalia, discende che: il procedimento di verifica di anomalia è avulso da ogni formalismo inutile ed è invece improntato alla massima collaborazione tra stazione appaltante e offerente; il contraddittorio deve essere effettivo; non vi sono preclusioni alla presentazione di giustificazioni, ancorate al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte; mentre l’offerta è immodificabile, modificabili sono le giustificazioni, e sono ammesse giustificazioni sopravvenute e compensazioni tra sottostime e sovrastime, purché l’offerta risulti nel suo complesso affidabile”.*

Ed ancora, **Consiglio di Stato**, Sezione VI - **Sentenza 10/03/2009 n. 1417** “*Secondo un consolidato principio, l’attendibilità dell’offerta, ai fini della verifica del carattere di anomalia, deve essere valutata nel suo complesso, con tendenziale irrilevanza di fattori e circostanze comunque inidonee ad alterare in modo significativo la serietà ed attendibilità dell’offerta nel suo complesso. Come evidenziato da un condivisibile*



orientamento giurisprudenziale, infatti, nell'ambito del procedimento volto alla verifica delle giustificazioni addotte a fronte di un'offerta anomala, l'attendibilità dell'offerta stessa va comunque valutata nella sua globalità, e non con riferimento alle singole voci di prezzo ritenute incongrue ed avulse dall'incidenza che potrebbero avere nell'offerta economica nel suo insieme (in tal senso, ex plurimis: Cons. Stato, Sez. V, sent. 7 ottobre 2008, n. 4847; id., Sez. IV, sent. 20 maggio 2008, n. 2348; id, Sez. V, sent. 24 agosto 2006, n. 4969)".

Altrettanto chiarificatrice è la recente sentenza del T.A.R. Sardegna Cagliari, Sezione I, 11 febbraio 2011, n. 133 “ *In sede di verifica delle giustificazioni addotte in una gara d'appalto a fronte di un'offerta anomala, l'attendibilità di quest'ultima va comunque valutata – così come richiesto dall'art. 88, comma 7, del D. Lgs. 12/4/2006 n. 163 - nella sua globalità, e non con riferimento alle singole voci della medesima ritenute incongrue, prescindendo dall'incidenza che queste ultime possono avere nella complessiva offerta economica* (TAR Sardegna, I Sez., 6/2/2008 n. 121; Cons. Stato, V Sez., 7/10/2008, n. 4847 e VI Sez., 10/3/2009 n. 1417, T.A.R. Sardegna, I Sez., 13/1/2011 n. 21; Cons. Stato, VI Sez., 21/5/2009 n. 3146) [...] Dalle finalità della verifica di anomalia, la giurisprudenza fa discendere talune significative conseguenze ed in particolare, per quanto qui rileva: a) che non vi sono preclusioni alla presentazione di giustificazioni, ancorate al momento della scadenza del termine di presentazione delle offerte; b) che mentre l'offerta è immutabile, sono invece mutabili le giustificazioni; c) che sono ammesse giustificazioni sopravvenute e compensazioni tra sottostime e sovrastime. Con particolare riguardo alla tematica concernente la facoltà di introdurre modifiche alle giustificazioni addotte, è stato poi precisato che nel corso del procedimento di verifica della congruità dell'offerta è possibile rimodulare gli elementi economici che la compongono, con il solo limite di non alterare il quantum iniziale dell'offerta medesima, considerata nella sua globalità, pena la violazione della "par condicio" tra i concorrenti” (cfr. Cons. Stato, IV Sez., 19/6/2006 n. 3657 e 7/6/2004 n. 3554). Sussiste, dunque, una netta distinzione tra modifica dell'offerta nel suo complesso, non consentita, e modifica delle giustificazioni, invece ammissibile.

In punto di diritto giova precisare che, secondo un consolidato orientamento giurisprudenziale, che il Collegio condivide, in sede di verifica delle giustificazioni

addotte in una gara d'appalto a fronte di un'offerta anomala, l'attendibilità di quest'ultima va comunque valutata – così come richiesto dall'art. 88, comma 7, del D. Lgs. 12/4/2006 n. 163 - nella sua globalità, e non con riferimento alle singole voci della medesima ritenute incongrue, prescindendo dall'incidenza che queste ultime possono avere nella complessiva offerta economica (TAR Sardegna, I Sez., 6/2/2008 n. 121; Cons. Stato, V Sez., 7/10/2008, n. 4847 e VI Sez., 10/3/2009 n. 1417).

E' di tutta evidenza, quindi, che nelle proprie giustificazioni la ditta Sitema Srl e il Consorzio Unifica si sono ispirate all'univoco e consolidato orientamento giurisprudenziale per comprovare la complessiva serietà dell'offerta, in cui alcune voci di costo sottostimate ben possono trovare compensazione e giustificazione in ragione di altrettante voci di prezzo altamente remunerative, tali da renderla nel suo complesso, seria ed attendibile.

Vale la pena evidenziare che, dalle analisi giustificative presentate (tabulato "D") emerge che molte voci di prezzo (**circa 240**) generano utili assai cospicui, **superiori al 30%**, ad esempio quasi tutti i prezzi aventi codici di EPU da 59a3 a 61f3, da 70 a 93, 97a, 97c, 97d, 99b, 100, 115h, 115i, 118a, 118b, 118c, 144d, 145d, 146b, 147, 148, 149, 150, 155, 158, 159, 161a, 161b, 161c, 202l, 202v, 203a, 203b, 203d, 203e, 203f, 203g, 203h, 203i, 205, 206, 233, 240b, 263, 264, 273c, 274, 282b, 293, 26a, 26b, 30, 32, 40, 43, 49a, 49b, 49c, 57a, da 125a1 a 125e8, ,126b7, 126c1, 126c2, 126c3, 126c4, 127a, 127b, da 127 b a 128c1, 128f2, 130f3, 130f4, 130f5, 130g1, 130g3, 130g4, 130g5, 132, 133, 133, 163a, 164a, 167a, 167b, 167c, 167d, 167e, 169c, 176r, 177a14, 180a, 180c, 180d, 181a, 181b, 181c, 181d, 181e, 181f, 181g, 181m, 182a, 182b, 182c, 183d6, 183d7, 183e5, 183e6, 183e7, 185b, 185c, 185e, 185f, 185h, 185i, 186l, con valori addirittura superiori al 100% (ad esempio per le voci di prezzo contraddistinte dai codici di EPU **60a, 60c, 61a3, 61a4, 61b3, 70, 71, 86, 91, 92, 93, 115i, 118a, 118b, 118c, 144d, 148, 149, 161c, 202l, 233, 293, 26a, 49c, 133**).

E' agevole verificare che, altri 400 prezzi circa generali utili tra il 10% ed il 30%.

Va ancora ribadito che, dai dati del **tabulato “D”**, emerge **che le voci di prezzo che producono utili positivi cumulano un corrispettivo economico** che ha una incidenza ponderale dell’ **82,35%** sulla sommatoria dei corrispettivi unitari di appalto.

Ad ogni modo, non può sottacersi che - **pur volendo seguire l’iter logico di valutazione (parziale) esposto dalla Commissione esaminatrice** – le giustificazioni offerte dalla ditta Sitema assicurano, comunque, l’elevata serietà ed affidabilità dell’offerta che, invero, **all’esito di un approfondito (e completo) esame dei rilievi contenuti ai punti 1, 2, 3** del verbale del contraddittorio del 5 dicembre 2012, non può certamente essere censurata, secondo quanto di seguito argomentato – per comodità - secondo un diverso ordine espositivo.

**VERBALE DEL 5.12.2012 – rilievi della commissione esaminatrice - PUNTO 1)**

La Commissione esaminatrice ha affermato che il criterio (unico possibile) utilizzato dalla ditta Sitema per valutare la congruità media complessiva di appalto, mediante l’attribuzione di quantità unitarie alle singole voci di prezzo non è condivisibile perché *“...le percentuali delle categorie di lavoro dell’appalto risulterebbero ribaltate rispetto quelle previste in progetto ed in appalto, come facilmente evincibile dalla seguente tabella riepilogativa calcolata sui prezzi offerti, ricavati dalla tabella D di cui all’ultima documentazione elaborata dall’Impresa, in atti AUSL al prot. N° 76994 del 23.10.2012:*

| Progetto (artt. 8 e 9 del Capitolato speciale di appalto) |        | Tabella D Impresa (con ipotesi quantità unitarie) |        |
|---|--------|---|--------|
| OG1   | 51,49% | OG1   | 11,20% |
| OS6   | 38,86% | OS6   | 55,45% |
| OG11  | 9,65%  | OS6   | 33,34% |

Premesso che la ditta Sitema non ha affatto inteso “*ribaltare*” le percentuali delle categorie di lavoro di appalto, ma offrire uno strumento obiettivo per la quantificazione media ponderale della congruità dei prezzi, sarebbe del tutto opinabile **una valutazione parziale ed incompleta da parte della Commissione** che, infatti, si è limitata a rappresentare detta (apparente) circostanza **senza trarre alcuna correlata conclusione circa l’eventuale inattendibilità/incongruità dei prezzi offerti (e giustificati), in rapporto alle percentuali economiche delle categorie di progetto.**

In sintesi, la Commissione non ha comunque verificato (come avrebbe potuto, attraverso agevoli elaborazioni numeriche) **se i prezzi giustificati, applicati alle (macro)categorie di lavoro secondo le percentuali di appalto**, siano tali da inficiare, nel loro complesso, la congruità dell'offerta o, viceversa, siano tali da garantire comunque la "*ragionevolezza*" e "*sostenibilità*" della medesima.

Più in dettaglio, premesso che le (macro)categorie di lavorazioni di cui all'art. 8 del capitolato speciale di appalto, sono quelle risultanti dalla seguente tabella:

| Lavorazioni  | Categoria | Importo (euro) dei lavori prima del ribasso | Importo (euro) per oneri per la sicurezza | Importo (euro) totali per categoria | % appalto      |
|--|-----------|---|---|-------------------------------------|----------------|
| Edifici civili ed industriali  | OG 01     | 1.920.000,00                                | 101.341,00                                | 2.021.341,00                        | 51,49%         |
| Impianti tecnologici   | OG 11     | 350.000,00                                  | 28.780,34                                 | 378.780,34                          | 9,65%          |
| Finiture opere generali materiali lignei, plastici vetrosi di natura edile | OS 6      | 1.450.000,00                                | 75.560,00                                 | 1.525.560,00                        | 38,86%         |
| <b>TOTALE</b>  |           | <b>3.720.000,00</b>                         | <b>205.681,34</b>                         | <b>3.925.681,34</b>                 | <b>100,00%</b> |

occorre verificare, in ragione del principio della **rilevanza** ed **incidenza** delle singole voci di prezzo **sulla globalità dell'appalto**, se:

- a) i prezzi (giustificati dall'impresa) per la categoria OG01 siano tali da generare, nel loro complesso, perdite o utili e, in quale misura;
- b) i prezzi (giustificati dall'impresa) per la categoria OG11 siano tali da generare, nel loro complesso, perdite o utili e, in quale misura;
- c) i prezzi (giustificati dall'impresa) per la categoria OS6 siano tali da generare, nel loro complesso, perdite o utili e, in quale misura;
- d) i prezzi (giustificati dall'impresa) per tutte le categoria di appalto (OG1, OG11, OS6) siano tali da generare, nel loro complesso, perdite o utili e, in quale misura;

E' inconfutabile che l'attendibilità e serietà dell'offerta può essere concretamente valutata solo attraverso il **giudizio globale e sintetico** di cui al punto **d**), attraverso le conclusioni di cui ai precedenti punti a), b), c).

La presente relazione è corredata dal tabulato "E", identico al tabulato "D" già esibito alla Commissione, in cui vengono però riportati i subtotali dei fattori produttivi e degli utili/perdite, in corrispondenza delle singole categorie di lavorazioni (edili, meccaniche ed elettriche, porte tagliafuoco, vetrate, ect) assimilabili a quelle di appalto (rispettivamente, OG01, OG11, OS6) secondo lo stesso criterio impiegato dalla Commissione.

Dal tabulato "E" si enucleano, immediatamente, gli utili/perdite ponderali generati dai prezzi di ciascuna categoria (OG01, OG11, OS6) secondo il prospetto che segue, con la precisazione che **i dati afferenti gli impianti tecnologici** (categoria OG11) sono quelli desumibili dalla sommatoria dei dati corrispondenti a *opere meccaniche ed elettriche* individuate nel tabulato "E". Il costo totale dei fattori produttivi, per la categoria OG11, è dunque quantificabile in € 68.716,68 (= € 55.827,08 per opere meccaniche + € 12.889,60 per opere elettriche) mentre il saldo degli utili/perdite complessivi è quantificabile in € 9.982,10 (= € 9.757,78 per opere meccaniche + € 224,32 per opere elettriche)

| Lavorazioni (capitolato)   | Lavorazioni (tabulato E) | Categoria | COSTO TOTALE FATTORI PRODUTTIVI | TOTALE UTILI /PERDITE FATTORI PRODUTTIVI | INCIDENZA MEDIA PONDERALE UTILI /PERDITE FATTORI PRODUTTIVI |
|--|--------------------------|-----------|---------------------------------|--|---|
| Edifici civili ed industriali  | opere edili              | OG 01     | 29.311,45                       | -2.782,71                                | -9,49%  |
| Impianti tecnologici   | opere meccaniche         | OG 11     | 68.716,68                       | 9.982,10                                 | 14,53%  |
|  | opere elettriche         |           |                                 |  |   |
| Finiture opere generali materiali lignei, plastici vetrosi di natura edile | porte REI                | OS 6      | 104.674,40                      | 26.289,29                                | 25,12%  |

Il suindicato prospetto consente di accertare, **pur aderendo all'iter logico della Commissione esaminatrice**, che i prezzi dei lavori afferenti la categoria OG01 generano perdite medie ponderali – rispetto all'importo di categoria - del 9,49% mentre

quelli afferenti le categorie OG11 e OS 6 generano rispettivamente – in relazione agli importi delle medesime categorie - utili del 14,53% e 25,12%.

Le suddette percentuali si traducono, in termini economici, nella quantificazione di perdite per la categoria OG01 di € 109.842,54, e nella quantificazione di utili, per le categorie OG11 e OS6, rispettivamente, di € 30.641,14 ed € 219.474,25, **con un saldo positivo di € 140.262,95** secondo il seguente prospetto:

| LAVORAZIONI PER CLASSIFICA                                     | CTG   | IMPORTO LAVORI DI APPALTO | DEDUZIONE RIBASSO DEL 36,72% | IMPORTO AL NETTO DEL RIBASSO | IMPORTO NETTO DEPURATO DA UTILI ESPOSTI IN OFFERTA (5%) | % REALE UTILE/PERDITA | IMPORTO DI UTILE/PERDITA |
|--|-------|---------------------------|------------------------------|------------------------------|---|-----------------------|--------------------------|
| Opere edili  | OG 01 | 1.920.000,00              | -705.024,00                  | 1.214.976,00                 | 1.157.120,00  | -9,49%                | -109.852,44              |
| Impianti tecnologici   | OG 11 | 350.000,00                | -128.520,00                  | 221.480,00                   | 210.933,33  | 14,53%                | 30.641,14                |
| Elementi di finitura antincendio quali porte REI, vetrate, ecc | OS 6  | 1.450.000,00              | -532.440,00                  | 917.560,00                   | 873.866,67  | 25,12%                | 219.474,25               |
| <b>TOTALE</b>  |       |                           |                              |                              |   |                       | <b>140.262,95</b>        |

In definitiva, **le osservazioni della Commissione di gara di cui al punto 1), conducono comunque alla determinazione** - tenuto conto della distribuzione economica degli importi delle tre macro-categorie di appalto e di una **valutazione globale e sintetica** - **di utili nella misura di € 140.262,95**, che, maggiorati della quota di spese generali (circa € 16.000,00) incorporata negli oneri di sicurezza (già inglobata – per comodità - nelle giustificazioni afferenti i soli lavori) fornisce un utile di circa 157.000,00 euro.

Pertanto, pur volendo considerare che una quota di detto utile, per i 2/3 (pari ad € 104.666,00) viene impiegata a coprire i costi dell'offerta tecnica, criterio sub B.5, incidenti nella misura media di € 237,99 [= (€ 172,49 x 2 porte ad 1 anta + € 344,98 per 1 porta a due ante) /3] il Consorzio è in grado di assicurare la sostituzione di ben 440 porte circa (= € 104.666,00/ 237,99 €/porta) o, nell'eventualità in cui si voglia impiegare il 90% dell'utile (pari ad € 141.300,00) il Consorzio è in grado di assicurare la sostituzione – **senza perdita alcuna** - di circa 600 porte (=141.300.00/ 237,99 €/porta)

La quantità di porte che il Consorzio è in grado di sostituire – **senza subire perdita alcuna** - si accresce sensibilmente, nell'ipotesi che trattasi di porte ad 1 anta,

considerato che in detta circostanza l'incidenza media di costo del KIT di abbattimento acustico, maniglione pushbar, il Kit elettromagnete è pari ad € 172,49. Infatti, in detta ipotesi il numero di porte è pari a **820** (=141.300.00/ 237,99 €/porta)

Al riguardo non è superfluo evidenziare quanto sancito dal Consiglio di Stato, Sezione V con la sentenza 8/01/2009 n. 466 sulla circostanza che *“La prevalente giurisprudenza, in tema di congruità dell'offerta, ha ritenuto che la stessa, oltre che nei suoi singoli elementi, deve essere valutata globalmente, al fine di apprezzarne l'attendibilità complessiva, non essendo fondamentale la tenuità dell'utile che il concorrente si prefigge di conseguire, sempre che ci sia un margine di utile, dal momento che elementi rilevanti sono, sia la certezza che l'offerta sia seria, nel senso che il concorrente non abbia intenzione di trarre lucro dal futuro inadempimento delle obbligazioni contrattuali, sia i vantaggi indiretti che l'appalto può procurare in termini di prestigio, di entità del fatturato e di prequalificazione per i successivi appalti (cfr. Cons. giust. Amm. n. 520/01, C.S. n. 882/02)”*.

#### **VERBALE DEL 5.12.2012 – rilevi della commissione esaminatrice - PUNTO 2)**

Le argomentazioni che precedono, smentiscono le conclusioni – **indiscutibilmente parziali** - rassegnate al **punto 2)** del verbale del 5.12.2012 dalla Commissione esaminatrice. Quest'ultima ha infatti ha affermato che:

- a) per le categorie OG1 ed OS6 non risultano remunerativi il 57,95% dei prezzi (n° 288 su 497) offerti, **senza però effettuare alcuna valutazione economica sulla incidenza** percentuale ed assoluta, dell'asserita *“non remuneratività”*;
- b) considerando l'offerta tecnica relativa al sub-criterio B5 i prezzi non remunerativi aumentano perché il costo delle porte REI in metallo comprensivo del kit offerto è superiore al prezzo offerto e, dunque, complessivamente la percentuale di prezzi non remunerativi diventa il 67,6%;
- c) *“.....non è dunque possibile che con il 32,4% dei prezzi remunerativi (pari a 161 prezzi su 497) si riesca a compensare il restante 67,6% dei prezzi negativi,*

senza però effettuare alcuna valutazione economica a supporto di tale erronea affermazione, basata su una mera presunzione qualitativa;

**La valutazione** circa l'impossibilità di compensare i prezzi "*non congrui*" perché numericamente superiori a quelli "*congrui*", tenuto anche conto dei costi del sub-criterio 5 dell'offerta tecnica, **è inequivocabilmente smentita dalle risultanze delle repliche al punto 1)**. Si rileva, infatti, che a fronte di perdite economiche per la categoria OG1 (rappresentata da 397 prezzi, di cui 297 prezzi *non congrui*) per complessivi € 109.852,44, gli utili della categoria OS6 (rappresentata da 100 prezzi, di cui 9 *non congrui*) ammontano ad € **219.474,25** e, quindi, sufficienti a compensare integralmente le perdite e a garantire, ancora, un margine residuo positivo - per il cumulo delle due categorie (OG01, OS6) - di € **109.621,81** (= € 219.474,25 - € 109.852,44).

Anche nell'ipotesi in cui fosse necessario sostituire, nel corso dei lavori, il considerevole numero di 820 porte REI ad 1 anta, il Consorzio è in grado di assicurarsi utili, anche se in misura più ridotta.

Infine, nella improbabile ipotesi che il numero di porte REI ad 1 anta da sostituire, sia pari a 1.000, le eventuali perdite economiche della ditta Sitema sarebbero estremamente contenute e del tutto marginali rispetto all'economia dell'intero appalto. Infatti, fino alla concorrenza di 910 porte (= € 157.000,00/172,49 €/porta ) la ditta Sitema non subirebbe alcuna perdita, mentre per le restanti 90 porte subirebbe una perdita di € 15.524,10 (= 172,49 €/porta x 90) agevolmente compensabile con quelle economie rappresentate solo sotto un profilo qualitativo e non quantificate (ad esempio la possibilità di spuntare maggiori sconti dai fornitori, rispetto ai preventivi, al momento della concreta effettuazione dell'ordine, oltre a quelli derivanti dall'intervento mutualistico del Consorzio Unifica con conseguente abbattimento della quota del 2% sull'importo di contratto da quest'ultimo trattenuta).

L'erronea conclusione cui è pervenuta la Commissione esaminatrice [cfr. precedente punto c)] risulterebbe quindi viziata, se disancorata da una concreta analisi e valutazione



circa “**l’incidenza quantitativa**” della *congruità/non congruità* dei singoli prezzi, in rapporto alla globalità dell’offerta.

Peraltro, al saldo positivo dell’utile, di € 109.621,81, delle due categorie OG01, OS6, si cumulano l’ulteriore utile di € 30.641,14 della categoria OG11 e l’importo di € 16.000,00 di quota di spese generali degli oneri di sicurezza (perché assorbita nelle valutazioni dei costi dei soli lavori), che non possono essere ignorati, considerato che la valutazione va effettuata in riferimento alla **globalità dell’offerta**.

Va peraltro soggiunta **la contraddizione logica** dell’attività valutativa in cui rischia di incorrere la Commissione laddove si consideri che **al punto 1)** del verbale del 5.12.2012 sono censurati i criteri giustificativi dell’impresa offerente per aver eventualmente proposto “un ribaltamento” delle percentuali delle categorie di lavori previste in appalto, salvo poi commettere essa stessa (la Commissione) una valutazione cumulativa (e meramente numerica) dei prezzi delle due categorie (OG01 ed OS6) senza indagare sulla incidenza economica della “congruità/non congruità” dei medesimi prezzi in rapporto alla categoria cui appartengono e ai relativi macro-importi, secondo le percentuali stabilite all’art. 8 del capitolato speciale di appalto.

#### **VERBALE DEL 5.12.2012 – rilievi della commissione esaminatrice - PUNTO 1b)**

Il rilievo della commissione circa la “marginale” incidenza del numero di porte considerate nelle precedenti analisi (solo 253) è ora **integralmente assorbito e superato dalle conclusioni che precedono la trattazione del presente punto**, in cui è stata dimostrata la congruità dell’offerta anche nell’ipotesi che si proceda alla sostituzione del considerevole numero di 600 porte circa, se di pari quantità tra quelle a una e a due ante, di circa 820 porte se trattasi solo di porte ad 1 anta. Perdite del tutto marginali, rispetto all’economia dell’intero appalto, si registrerebbero nell’ipotesi che fosse necessaria la sostituzione di ben 1.000 porte ad 1 anta, dovendosi peraltro rammentare che dette perdite sono agevolmente compensabili con economie rappresentate solo sotto un profilo qualitativo e non quantificate, già argomentate (v. *supra*)

### **VERBALE DEL 5.12.2012 – rilevi della commissione esaminatrice - PUNTO 3)**

Sulla circostanza che “*l’incidenza percentuale della manodopera presenta valori minori rispetto quelli di progetto*”, si osserva che:

1) gli unici dati progettuali di gara circa l’incidenza percentuale di manodopera sono quelli riportati nel capitolato speciale di appalto (art. 9, pag. 6), ove detto fattore della produzione è indicato “*cumulativamente*” per le 3 macro-categorie di lavorazioni in cui la S.A. ha ritenuto di suddividere l’intervento di manutenzione, sulla base di valori dichiaratamente “indicativi” (**opere edili 40%; impianti tecnologici 45%; elementi di finitura antincendio quali porte REI-vetrare REI 45%**) non supportati da valutazioni analitiche che tengano conto della effettiva incidenza delle maestranze per ogni singola lavorazione concretamente da realizzare né, tantomeno, delle relative quantità. Non esistono, peraltro, specifiche analisi dei prezzi di gara;

2) dai dati di appalto **non è peraltro possibile identificare**, con esattezza, quali siano le voci di elenco prezzi che l’AUSL attribuisce all’una o all’altra macro-tipologia di opere;

3) l’appalto per il quale il Consorzio Unifica ha presentato offerta è di tipo “*aperto*” e, pertanto, in difetto di dati certi circa gli interventi da realizzare, il Consorzio ha (correttamente) ritenuto di produrre i propri giustificativi di offerta (anche con riferimento all’incidenza di manodopera) considerando l’impiego di tutte le categorie di lavorazioni presenti in elenco prezzi riferite alla quantità unitaria e l’incidenza complessiva dei fattori produttivi (e quindi della quota percentuale delle maestranze) è stata determinata attraverso una media ponderata che tiene conto del “peso” del corrispettivo di ogni singola lavorazione, in rapporto alla sommatoria di tutti i corrispettivi unitari di appalto;

4) nelle analisi prodotte dalla ditta Sitema Srl **l’incidenza percentuale di manodopera**, analiticamente valutata per ciascuna categoria di lavorazione, ha valori molto variabili quantificati sulla base dei tempi di lavorazione e del personale effettivamente occorrente per la concreta esecuzione delle opere, con punte massime che sono addirittura largamente superiori al 50%, fino ad arrivare al 70:80 % (ad es. voci di EPU 134, 134b, 134c, 136, 138a, 138b, 138d, 140, 141, 142, 143, 144a, 144b, 144c, 145d, 158,

161a, 161b, 161c, 203a, 203b, 203c, 203d, 203e, 203f, 203g, 203h, 203i, 207a, 207b, 212°, 212b, 214a, 214b, 215b, 220, 221, 222b, 223, 226b, 235, 236a, 236b, 246, 253a, 253c, 253d, 254, 258a, 258b, 258d, 263, 264, 265, 267, 268, da 271 a 273c, 279, 280a, 280b, 280c, 282a, 282c, 282d, da 289a a 289h, 293, 51b, da 129e a 130a5, 130b2, 130b3, 130b4, 130c1, 130c2, 130g1, da 131a1 a 131f2, 132, da 172a a 172g, da 173a a 173e, 174b1, 174b2, 174b3, 174b4, 174c1, 174c2, 174c3, 174d1, 174d2, 174e1, 174e2, da 176a a 176e, da 176 h a 176n, 178a, 178b, 180a, 180b, 180c, 180d, da 181a a 181e, 182a, 182b, 182c, da 184a a 185i, da 190a a 191b, 191e, da 194a1 a 197e, da 198a a 198m, da 201a1 a 201c14) e, pertanto, con incidenze **assai superiori** a quelle “*indicative*” e “*discrezionali*” indicate nel capitolato speciale di appalto (si ribadisce, come valori *cumulativi*);

5) eventuali minori incidenze riscontrate nei giustificativi di offerta rispetto alle aliquote “medie” (meramente “*indicative*”) del capitolato speciale di appalto, sono correlate alle capacità organizzative e tempi di esecuzione propri della ditta offerente nonché alla tipologia e particolare natura delle lavorazioni (ad esempio posa di costose porte ove l’incidenza della manodopera è determinata dal solo montaggio) e, comunque, **sono determinate sulla base di costi unitari nel pieno rispetto delle tariffe ufficiali ministeriali e dei contratti collettivi nazionali di lavoro**. Non può sottacersi, peraltro, che anche l’Autorità di Vigilanza per i contratti Pubblici, con riferimento ai costi della manodopera, ha affermato che le vigenti disposizioni normative sul rispetto dei *minimi tariffari* si fanno carico – esclusivamente – del costo orario, considerato che “*la disposizione si fa carico di uno solo dei due elementi, quello del costo orario, stabilendo che non può essere inferiore al minimo salariale. Del resto, il tempo di impiego del personale dipende dalla natura della prestazione e dalla organizzazione dell’impresa*” con la conseguenza che “*il ribasso offerto può essere giustificato da un’organizzazione imprenditoriale più efficiente e dall’impiego di attrezzature che rendano il lavoro della manodopera più produttivo, tutelando al contempo il costo del personale*” (da AVLP, *Prime indicazioni sui bandi tipo: tassatività delle cause di esclusione e costo del lavoro, anno 2011*)

6) nel caso di specie, va osservato che a fronte di analitiche valutazioni dell’incidenza (anche temporale) dei costi della manodopera prospettata dal Consorzio Unifica e dalla

ditta Sitema, i dati progettuali non offrono alcuna ipotesi di organizzazione imprenditoriale (e le relative tempistiche) sulla base della quale sarebbero state determinate le incidenze percentuali “*indicative*” e “*cumulative*” del CSA tali da consentire, eventualmente una obiettiva comparazione. Peraltro, l’AUSL non contesta e non argomenta, con riferimento all’incidenza effettiva della manodopera esposta dal Consorzio, in relazione a specifiche categorie di lavorazioni che eventualmente – per numero ed importanza – potrebbero essere tali da far temere una carente o inefficace organizzazione e, quindi, una scarsa serietà o non congruità dell’offerta;

7) nella relazione a corredo della documentazione prodotta in data 23.10.2012, il Consorzio e la ditta Sitema Srl hanno già rappresentato che le reali incidenze percentuali di manodopera assumono maggiori valori rispetto ai dati contenuti nei tabulati, per effetto dell’ineludibile contributo aggiuntivo dei 3 capocantieri, secondo il seguente prospetto (anche comparativo con i dati progettuali):

| OFFERTA           |  |   |                                   | PROGETTO                      |
|-------------------|--|---|-----------------------------------|-------------------------------|
| TIPOLOGIA         | INCIDENZA MANODOPERA MEDIA PONDERATA = A/B | QUOTA DI INCREMENTO PER CONTRIBUTO CAPOCANTIERE | INCIDENZA MANODOPERA MEDIA TOTALE | INCIDENZA MANODOPERA PROGETTO |
| PORTE TAGLIAFUOCO | 11,17%                                     | 5,70%   | 16,87%                            | 45,00%                        |
| OPERE EDILI       | 29,15%                                     | 5,70%   | 34,85%                            | 40,00%                        |
| OPERE MECCANICHE  | 34,97%                                     | 5,70%   | 40,67%                            | 45,00%                        |
| OPERE ELETTRICHE  | 28,47%                                     | 5,70%   | 34,17%                            | 45,00%                        |

Si osserva che l’incidenza dei costi della manodopera di offerta (ad eccezione delle porte tagliafuoco) **non è molto dissimile da quella di progetto, con variazioni contenute nell’ordine del 5:9% circa.** Le ammissibili differenze trovano giustificazione, evidentemente, nelle diverse tempistiche delle lavorazioni (di offerta) rispetto a quelle di progetto dovendosi ribadire che, queste ultime, non sono analiticamente indicate.

Per quanto concerne le porte tagliafuoco e le altre lavorazioni lignee, si ribadisce che i costi della manodopera occorrente in “cantiere” riguardano prevalentemente l’installazione di dette componenti di finitura (assemblate in stabilimento) ed appare inverosimile che essi possano raggiungere le percentuali di progetto, prossime al 50% circa. Non è infatti ipotizzabile che la semplice installazione delle porte tagliafuoco di importo più cospicuo ( variabile tra 1.000,00 e 3.000,00 euro) possa comportare costi di circa 500,00:1500,00 euro. Neanche per dette componenti esistono analitici computi di progetto sulla incidenza della manodopera, ma è probabile che le (sproporzionate) valutazioni di progetto abbiano incorporato nei suddetti costi anche quelli per la “*produzione in stabilimento*” degli elementi lignei che, evidentemente, sono già incorporati nei preventivi dei fornitori.

8) le considerazioni di cui ai punti precedenti, non tengono conto delle ulteriori riserve economiche elencate nella relazione del 23.10.2012, ma non conteggiate nelle analisi giustificative (ad esempio, la possibilità di spuntare maggiori sconti dai fornitori attraverso l’intervento mutualistico del Consorzio Unifica con conseguente abbattimento della quota del 2% sull’importo di contratto da quest’ultimo trattenuta) che consentono di fronteggiare eventuali costi a cui corrispondono aliquote di incidenza della manodopera ancora maggiori di quelle indicate al punto 7).

## **CONCLUSIONI**

In definitiva, **sulla base dell’ulteriore analisi effettuata con la presente relazione,** della disamina di tutti i rilievi dell’AUSL e delle relative logiche argomentative, la ditta Sitema Srl ed il Consorzio Unifica hanno comunque comprovato, attraverso una valutazione globale e sintetica, la serietà, congruità ed affidabilità dell’offerta, per cui ogni dubbio e perplessità dell’AUSL essere definitivamente fugati.

Bologna lì 20 dicembre 2012