

AREA GESTIONE EDILIZIA



SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

GARA EUROPEA A PROCEDURA TELEMATICA APERTA PER LA REALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO PER L'ALTA FORMAZIONE IN TECNOLOGIE INNOVATIVE – PIETRALATA – ROMA CIG 96829016AE

Verbale di verifica dei giustificativi presentati

In data 9 ottobre 2023 alle ore 10:00 il sottoscritto RUP ing. Paolo Sodani con l'ausilio della Commissione giudicatrice di cui al punto 18, ultimo capoverso del disciplinare di gara, procede in seduta riservata all'esame della documentazione giustificativa prodotta tramite piattaforma telematica con protocolli n.86447 e n.86448 del 12/09/2023.

La documentazione giustificativa è costituita da:

- 1) Relazione "Giustificativi dell'offerta economica";
- 2) Tabella riepilogativa prezzi unitari offerta;
- 3) Tabella "Costo medio orario per i dipendenti delle imprese Edili ed Affini" pubblicata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la Provincia di Roma (Contratto di Lavoro su base Provinciale);
- 4) Tabella "Costo medio orario per i dipendenti delle imprese di installazione impianti" pubblicata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (Contratto di Lavoro su base Nazionale);
- 5) Principali offerte commerciali relative alle principali lavorazioni previste.

In particolare l'offerente, costituenda Associazione Temporanea di Imprese (A.T.I.) fra la S.A.C. Società Appalti Costruzioni S.p.A. (mandataria) e la I.R.C.O.P. S.p.A. (mandante), ha giustificato la propria offerta in base ai seguenti aspetti:



1) ECONOMIA DEL METODO DI COSTRUZIONE

Entrambe le imprese costituenti l'A.T.I. utilizzano abitualmente gli strumenti informatici sulla modellazione BIM sia per la programmazione e sia per il controllo dell'avanzamento dei lavori. Tali strumenti redigono, a valle del programma lavori, ulteriori cronoprogrammi da esso derivati e riguardanti tutte le attività propedeutiche all'effettivo inizio delle specifiche lavorazioni in cantiere (progettazione costruttiva, schede tecniche e campionature e prototipi, estrazione specifiche e ricerche di mercato e acquisti, lavorazioni esterne al cantiere, opere e predisposizioni per la sicurezza, con relativi sopralluoghi in campo), finalizzati a evitare qualsiasi ritardo nella disponibilità delle risorse al momento dell'occorrenza programmata, oltre ad ottenere le migliori condizioni di mercato per l'acquisto di beni e servizi programmati con largo anticipo, in modo da poter effettuare ricerche di mercato e trattative tali da condurre al miglior esito possibile, sia dal punto di vista tecnico che economico.

Inoltre la programmazione sarà verificata, per quanto concerne eventuali interferenze non inizialmente previste, mediante applicativo Naviswork, sempre al fine di evitare rallentamenti dovuti a eventi non previsti e massimizzare l'efficacia delle misure di prevenzione riguardanti la sicurezza sul lavoro. Sempre con Naviswork, si verificheranno le interferenze con le attività dello Studentato, con il duplice scopo di minimizzarle in ogni fase di lavoro e di evitare rallentamenti per necessità di attività non previste.

2) CONDIZIONI ECCEZIONALMENTE FAVOREVOLI DI CUI DISPONE L'OFFERENTE PER FORNIRE I PRODOTTI E/O PER ESEGUIRE I LAVORI

La presenza degli operatori economici più che cinquantennale nell'area di Roma ha consentito ad Essi di sviluppare una rete consolidata di fornitori locali, che, anche in ragione della rapidità e puntualità dei pagamenti effettuati e della continuità di lavoro garantita, praticano oggi alla SAC e alla IRCOP le migliori possibili condizioni di mercato. Inoltre è abitudine aziendale





da parte di SAC e IRCOP a lavorare in ambiti in cui già conoscono le attività del COMMITTENTE (stazioni ferroviarie, uffici, ospedali, ecc.), con conseguente ottenimento di know how e stesura di procedure e protocolli che consentano di rendere massimamente efficiente il processo produttivo, mantenendo elevata l'attenzione alla minimizzazione delle interferenze (per esempio lo Studentato che, durante il cantiere, sarà prossimo all'esercizio).

3) ORIGINALITÀ DEI LAVORI, DELLE FORNITURE O DEI SERVIZI PROPOSTI DALL'OFFERENTE

Per quanto riguarda l'originalità delle soluzioni tecniche e dei lavori proposti dall'A.T.I. si rimanda ai contenuti dell'offerta tecnica presentata in fase di gara.

4) CONGRUITÀ GLI ONERI AZIENDALI DELLA SICUREZZA

Gli oneri aziendali della sicurezza sono stati quantificati in sede di offerta economica in € 451.985,50; gli oneri indicati si riferiscono ai costi relativi a:

1. Misure per la gestione del rischio aziendale comprendenti costi per:
 - le attività svolte dal Servizio di Prevenzione e Protezione dai Rischi;
 - la Formazione, Informazione e Addestramento;
 - la Sorveglianza sanitaria;
 - la Gestione delle Emergenze;
 - la pianificazione: redazione documenti;
 - l'uso delle attrezzature di lavoro;
 - DPI dati in uso ai Lavoratori e DPC non previsti nel PSC;
 - spese amministrative varie.

2. Misure di prevenzione per la gestione dei rischi connesse alle lavorazioni e contestualizzate nello specifico appalto comprendenti costi per:
 - spese di adeguamento cantiere in osservanza del D. Lgs. 81/2008;



- impianto, manutenzione, illuminazione e ripiegamento finale dei cantieri, inclusi i costi per l'utilizzazione di aree diverse da quelle poste a disposizione dal Committente.

I costi di cui al punto 1 sono stati determinati mediando i relativi costi che ogni Impresa normalmente sostiene nell'esecuzione di lavori pubblici, mentre i costi relativi al punto 2 sono stati determinati attraverso stime specifiche relative all'organizzazione della cantierizzazione che l'A.T.I. intende attuare qualora risulti aggiudicataria dell'appalto.

Come noto, ogni impresa nella sua intrinseca soggettività, stima i costi necessari da sostenere nell'esplicazione del processo produttivo interno relativamente all'appalto di cui trattasi, per rispettare le prescrizioni che il D.lgs. n. 81/2008 impone.

Nella relazione "giustificativi dell'offerta economica" l'A.T.I. ha comunque ben dimostrato, seguendo le Linee Guida ITACA, come i costi della sicurezza indicati nella propria offerta economica possano considerarsi ragionevolmente congrui.

5) COSTO DEL PERSONALE NEL RISPETTO DEI MINIMI SALARIALI INDICATI NELLE APPOSITE TABELLE DI CUI ALL'ARTICOLO 23, COMMA 16 DEL D. LGS. N. 50/2016.

Nella fase di preventivazione della propria offerta economica l'A.T.I., relativamente ai costi della manodopera, ha fatto riferimento ai costi determinati annualmente dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali sulla base dei valori economici definiti dalla contrattazione collettiva nazionale tra le organizzazioni sindacali e le organizzazioni dei datori di lavoro e pubblicati in apposite tabelle, ed in particolare:

- Tabella "Costo medio orario per i dipendenti delle imprese Edili ed Affini" pubblicata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali per la Provincia di Roma (Contratto di Lavoro su base Provinciale);



- Tabella "Costo medio orario per i dipendenti delle imprese di installazione impianti" pubblicata dal Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali (Contratto di Lavoro su base Nazionale).

Per la mano d'opera l'A.T.I. ha dichiarato che si sono assunti costi orari derivati dalle tabelle ufficiali così come già precedentemente indicate.

L'importo complessivo della manodopera è pari a € 18.695.543,59, come risulta dalla tabella giustificativa allegata alla relazione e tale importo corrisponde all'importo indicato nel "modulo offerta economica".

Il RUP e la Commissione valutano che tale costo della manodopera ha una incidenza percentuale sull'importo lavori lordo a base di gara (con esclusione degli oneri di discarica, i costi per la sicurezza ed i costi per contrastare il COVID) del 35,39% che risulta superiore a quella stabilita, proprio ai fini della verifica di congruità della manodopera, nella tabella del D.M. n. 143/2021, per le opere di edilizia civile.

Inoltre il RUP e la Commissione considerando anche l'entità degli uomini-giorno (ug) indicata nel Piano di Sicurezza e Coordinamento pari a 64.720 valutano che, con riferimento al costo della manodopera indicato in offerta pari ad € 18.695.543,59 e considerando dei turni giornalieri di 8 ore, il costo "medio" orario della manodopera risulterebbe pari ad € 36,10 valore comunque superiore alle tabelle del costo medio orario sopra citate relative agli operai di livello massimo (pari ad € 32,28 per l'operaio di quarto livello delle imprese edili ed € 25,69 per l'operaio B1 delle imprese dell'industria metalmeccanica).

Per le considerazioni sopra riportate il RUP e la Commissione valutano il suddetto costo della manodopera indicato in offerta come idoneo e congruo nella sua globalità.

6) GIUSTIFICAZIONE DEI FATTORI ECONOMICI COSTITUENTI L'OFFERTA

Costi dei materiali, dei noli e dei trasporti:

Come già specificato, la SAC e la IRCOP dichiarano di vantare un'approfondita conoscenza delle condizioni del mercato locale, avendo già in essere consolidati accordi commerciali e di collaborazione particolarmente



favorevoli con i fornitori e subappaltatori locali e nazionali. In ogni caso, in fase di gara, sono stati consultati gli abituali fornitori a cui, relativamente a questo specifico appalto, sono state richieste le più attuali quotazioni di fornitura dei vari materiali previsti nel progetto a base di gara nonché dalle proposte migliorative. A tale proposito, l'analisi economica complessiva ha tenuto conto, nella determinazione del ribasso di offerta, anche dei costi derivanti dalle proposte migliorative rispetto alle lavorazioni previste a base di gara.

Costi di trasporto e logistica:

Per quanto riguarda i costi dei trasporti e della logistica essi sono stati ricavati analiticamente attraverso l'incidenza percentuale sui singoli costi dei materiali che i fornitori hanno esposto nelle loro offerte, così come sono stati considerati i costi dei trasporti che si effettueranno in proprio con mezzi dell'impresa.

Costi ammortamento per le attrezzature:

Le attrezzature ed i mezzi d'opera necessari per l'esecuzione dei lavori e per l'allestimento del cantiere sono nella disponibilità, in proprietà o a noleggio, delle imprese costituenti l'A.T.I.; nello specifico, l'A.T.I. dichiara che si utilizzeranno non solo mezzi a nolo ma anche macchinari e attrezzature di proprietà delle due Imprese, già in toto od in parte ammortizzati, con costi relativi più contenuti rispetto a quelli che si affronterebbero ricorrendo per intero al noleggio; in via cautelativa, peraltro, si sono considerati mezzi a noleggio per la gran parte delle lavorazioni.

Costi della mano d'opera:

Si fa riferimento a quanto rappresentato al punto 5).

Costi per spese generali:

Per quanto riguarda le Spese Generali l'A.T.I. ha considerato i seguenti costi ed oneri.

Costi indiretti di cantiere così suddivisi:



- Costi per il personale tecnico ed amministrativo in quota parte;
- Costi per utenze e spese di gestione del cantiere;
- Costi di esercizio automezzi ed attrezzature (escluso personale, inserito nel complesso, in costi diretti) non inseriti nei costi della sicurezza e nei costi diretti;
- Costi per l'allestimento, mantenimento e smobilizzo del cantiere non inseriti nei costi della sicurezza;
- Costi per spese per trasporto di qualsiasi materiale o mezzo d'opera non inseriti nei costi della sicurezza e nei costi diretti;
- Costi per attrezzi e opere provvisori e per quanto altro occorre alla esecuzione piena e perfetta dei lavori non inseriti nei costi della sicurezza e nei costi diretti;
- Costi per idonei locali e per la necessaria attrezzatura da mettere a disposizione per l'ufficio di direzione lavori;
- Costi per rilievi, tracciati, verifiche, esplorazioni, capisaldi e simili;
- Costi 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;
- Oneri vari e oneri aggiuntivi di capitolato/offerta tecnica;
- Oneri per prove e collaudi di pertinenza dell'Impresa.

Costi generali e di sede così suddivisi:

- Spese di contratto ed accessorie e relativa imposta di registro;
- Costi per il personale tecnico ed amministrativo di sede;
- Costi per utenze e spese di gestione della sede;
- Costi di consulenza e di rappresentanza;
- Costi assicurativi e finanziari;
- Costi "propri" per la sicurezza;
- Imposte e tasse inerenti all'attività d'impresa;

La S.A.C. Società Appalti Costruzioni S.p.A. e la I.R.C.O.P. S.p.A. hanno inoltre specificato che la disponibilità di fondi propri evita di ricorrere a crediti bancari azzerando, praticamente, l'incidenza degli oneri di natura finanziaria,



dichiarando pertanto che le "Spese Generali" sono state quantificate nella misura pari al 15,00% dei costi diretti.

Utile d'Impresa:

L'utile è stato considerato, nelle analisi di prezzo allegate, nella misura del 4%, ed è considerato dall'A.T.I. ben remunerativo.

Il RUP e la Commissione giudicatrice, dopo aver attentamente esaminato tutta la documentazione pervenuta, hanno preso atto dei criteri adottati dall'A.T.I. per formulare l'offerta economica e, analizzato le principali voci di costo, ritengono che le giustificazioni fornite dalla costituenda A.T.I. siano soddisfacenti e tali da giudicare la serietà e l'affidabilità dell'offerta presentata.

Il RUP chiude la seduta riservata alle ore 13:00

Il RUP

Ing. Paolo Sodani

La Commissione:

Ing. Laura Leone

(Presidente)

Arch. Laura Berardi (membro)

Ing. Silvia Vescovi (membro)