

**VERBALE DI GARA – in data 3/05/2017**  
(seduta pubblica)

***PROCEDURA APERTA - GARA DI APPALTO DEI LAVORI DI RIQUALIFICAZIONE ARCHITETTONICA E DI ADEGUAMENTO STRUTTURALE ED IMPIANTISTICO DELL'IMPIANTO SPORTIVO "G. MOCCAGATTA", SITO IN ALESSANDRIA, SPALTO ROVERETO".***

L'anno duemiladiciassette, addì tre del mese di maggio (3/05/2017), alle ore 11:30, in Alessandria, presso la sede dell'U.S. Alessandria Calcio 1912 s.r.l., via Bellini 5, si è riunita in seduta pubblica la Commissione Giudicatrice nominata con delibera dell'Amministratore Unico dell'U.S. Alessandria Calcio 1912 s.r.l., e così composta:

-ing. Marco Pellochiù, presidente;

-arch. Emanuele Loglisci;

-ing. Andrea Conci

Svolge le funzioni di Segretario verbalizzante la dott.ssa Barbara Lasagna.

E' altresì presente l'arch. Pierfranco Robotti, R.U.P.

E' presente in qualità di uditore il dott. Armando Bertolino.

Sono altresì presenti:

il sig. Salvatore Rapisarda della Kostruttiva, l'arch. Nicolò Bianchino della C.S. Costruzioni,

Premesso:

- che in data 13/04/2017 si è tenuta la seduta di apertura delle buste contenenti le offerte economiche-relazione materiali rinnovabili al termine della quale La Commissione ha determinato la graduatoria provvisoria come raffigurata nell'allegato 3 del verbale, dando lettura delle posizioni dei concorrenti e in particolare delle prime tre posizioni, ossia:
  1. C.S. Costruzioni – Isocell: 86,884 punti (56,884 per la parte tecnica e 30,00 per la parte economica)
  2. Kostruttiva – Consorzio Stabile Coseam: 86,328 punti (62,066 per la parte tecnica e 24,262 per la parte economica)
  3. Capra & ATI: 85,528 punti (70 punti la parte tecnica e 15,528 per la parte economica)
- che la Commissione nel corso della stessa seduta ha poi valutato se vi fossero situazioni di anomalia delle offerte ai sensi dell'art. 97, comma 3 D.Lgs. 50/2016, come richiamato dal paragrafo 7 del Disciplinare di gara ("Anomalia dell'offerta"), ossia valutazioni pari o superiori ai 4/5, rilevando che con riguardo alle offerte dei concorrenti: C.S. Costruzioni – Isocell e Kostruttiva – Consorzio Stabile Coseam, sia il punteggio relativo al prezzo, sia la somma dei punteggi relativi agli altri elementi di valutazione dell'offerta tecnica, sono risultati entrambi superiori ai quattro quinti dei corrispondenti punti massimi previsti dal Disciplinare di gara;

- che il RUP ha conseguentemente proceduto con nota del 13/04/2017 a richiedere ai citati concorrenti le spiegazioni relative al ribasso offerto in rapporto alle voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo posto a base di gara, nonché le giustificazioni relative al valore delle prestazioni proposte nella offerta tecnica in rapporto al valore economico dell'appalto;
- che con nota del 28/04/2017 è stata presentata richiesta alla Commissione Giudicatrice ex art. 77 d.lgs. 50/16 di svolgere, come previsto al punto 7. del disciplinare di gara, la funzione di supporto/ausilio al RUP ai fini della verifica delle offerte anomale di cui all'art. 97, comma 3, del d.lgs. 50/16;
- che la Commissione Giudicatrice si è riunita in data 1/05/2017 e in data 2/05/2017 per procedere con l'attività di verifica della sostenibilità della documentazione giustificativa presentata e ha concluso i lavori con una Relazione riservata trasmessa al RUP in data 2/05/2017;
- che il RUP ha consegnato alla Commissione Giudicatrice in data 3/05/2017 la Relazione sull'esame dei giustificativi presentati dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. e dall'ATI Kostruttiva – COSEAM Italia spa (qui allegata)

Il Presidente della Commissione

- dà lettura delle conclusioni della Relazione di cui sopra con cui il RUP ritiene i contenuti delle giustificazioni prodotte dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. ed i contenuti delle giustificazioni prodotte dall'ATI Kostruttiva – COSEAM Italia spa sono tali da consentirgli di esprimere il giudizio di non anomalia ritenendo le stesse nel loro complesso sostenibili;

la Commissione Giudicatrice

a questo punto conferma la graduatoria già formulata nella precedente seduta del 13/04/2017 e formula con la sottoscrizione del presente verbale proposta di aggiudicazione a favore dell'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. trasmettendo al RUP le risultanze del presente verbale per gli atti conseguenti.

Alle ore 12,00 la seduta si scioglie.

arch. Emanuele Loglisci

ing. Marco Pellochiù

ing. Andrea Conci

dott.ssa Barbara Lasagna – Segretario verbalizzante

Barbara Lasagna



Procedura di gara aperta per l'intervento di riqualificazione statica e funzionale dello Stadio "Giuseppe Moccagatta" sito in Alessandria, Spalto Rovereto.

**RELAZIONE sull'esame dei giustificativi presentati dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. e dall'ATI Kostruttiva – COSEAM Italia spa**

**Premessa:**

con nota del 28/04/2017 è stata presentata richiesta alla Commissione Giudicatrice ex art. 77 d.lgs. 50/16 di svolgere, come previsto al punto 7. del disciplinare di gara, la funzione di supporto/ausilio al RUP ai fini della verifica delle offerte anomale di cui all'art. 97, comma 3, del d.lgs. 50/16.

La Commissione Giudicatrice si è riunita in data 1/05/2017 e in data 2/05/2017 per procedere con l'attività di verifica della sostenibilità della documentazione giustificativa presentata e ha concluso i lavori con una Relazione riservata trasmessa al RUP in data 2/05/2017.

Si confermano innanzitutto, facendole proprie, le **considerazioni di carattere generale** esposte nella predetta Relazione della Commissione che qui di seguito si riportano:

*"La Commissione ha preso atto che per determinare l'importo dei lavori dell'opera a livello di progettazione esecutiva la valutazione delle opere è stata effettuata dal progettista assumendo che i prezzi riportati nei listini di riferimento (REGIONE PIEMONTE, 2015 (agg. dic.2014), PREZZI INFORMATIVI DELL'EDILIZIA edizioni DEI 2015, PREZZI LISTINO CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO, edizione 2015 II quadrimestre), in relazione alle attuali condizioni estremamente concorrenziali del mercato del settore delle costruzioni, fossero ridotti del 10% per approssimare quanto più possibile la stima delle opere con il valore reale di affidamento dell'appalto.*

*I ribassi offerti dalle ATI sono i seguenti:*

- CS COSTRUZIONI s.r.l. – Isocell precompressi s.p.a. ribasso 21,02%
- Kostruttiva – COSEAM Italia Spa ribasso 17,00%

*che, in considerazione di quanto sopra riguardo il ribasso applicato a monte pari al 10%, equivalgono ad un ribasso medio percentuale, sui listini di riferimento sopra elencati, rispettivamente del 28,918% e 25,3%.*

*Tali ribassi, allineati tenendo in considerazione la percentuale di sconto applicata a monte nell'ambito della progettazione, si considerano in linea con il mercato per appalti simili."*



### Analisi dei giustificativi presentati dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a.

L'ATI ha presentato, entro il termine previsto, la seguente documentazione:

- Una relazione "Redazione spiegazioni art. 97 dlgs 50/2016 in riferimento alla gara di appalto per lavori di riqualificazione statica e funzionale dello stadio "Giuseppe Moccagatta" sito in Alessandria, spalto rovereto, datata 27 aprile 2017, che riporta le modalità di determinazione dei costi e un computo dettagliato dei costi e dei prezzi proposti per tutte le lavorazioni previste in appalto; per un totale di 40 fogli parte in doppia facciata.

Dalla relazione sulle modalità di determinazione dei costi si evince, come indicato nella Relazione della Commissione, che:


1. La percentuale riferita alle spese generali nella valutazione dei costi delle lavorazioni è stata quantificata nell'8%; per giustificare questa incidenza l'impresa ha presentato un bilancio da cui si evince l'ammontare complessivo dei costi fissi aziendali ed il fatturato annuo; si confermano, facendole proprie, le considerazioni esposte dalla Commissione la quale ritiene che la modalità di determinazione della percentuale esposta sia corretta;
2. L'utile di impresa considerato nella determinazione delle singole voci di costo è pari al 5%; si confermano, facendole proprie, le considerazioni esposte dalla Commissione la quale ritiene che nelle attuali condizioni di mercato tenuto conto dell'importo contrattuale e dei tempi di realizzazione delle opere, la percentuale di utile considerata possa essere ritenuta in linea con l'attuale andamento del mercato.

Da un controllo a campione la Commissione ha rilevato che l'ATI ha preso in considerazione le lavorazioni previste in appalto e ha messo a confronto i prezzi a base di gara, i prezzi scontati del ribasso proposto e il prezzo applicato per ciascuna voce.

Dal quadro delineato si evince, come indicato nella Relazione della Commissione, che l'ATI dichiara un costo complessivo inferiore al prezzo offerto.

Dall'analisi dei costi si rileva che gli stessi sono stati determinati analiticamente e si prende atto che la Commissione ha proceduto ad una verifica su un campione significativo di voci che incidono circa per il 56% dell'importo delle opere.

Da tale approfondimento è emerso che le singole voci sono state giustificate singolarmente con un'analisi prezzi dettagliata, ogni voce di costo porta ad un costo con ribassi diversificati in funzione della tipologia di lavorazione, per alcune voci viene esposto un costo inferiore ai prezzi unitari a base di gara mentre per altre voci sono esposti costi in linea o superiori ai prezzi unitari posti a base di gara.





### Analisi dei giustificativi presentati dall'ATI Kostruttiva – COSEAM Italia spa

L'ATI ha presentato , entro il termine previsto, la seguente documentazione:

- Una serie di schede di analisi prezzi riferite alla gara di appalto per lavori di riqualificazione statica e funzionale dello stadio "Giuseppe Moccagatta" sito in Alessandria, spalto Rovereto, trasmesse con lettera datata 27 aprile 2017; in totale sono state trasmesse n. 226 schede formato A4 per la parte opere edili e strutture, n. 93 schede formato A4 per la parte impianti termomeccanici e n. 123 schede formato A4 per la parte impianti elettrici.

Dalla relazione sulle modalità di determinazione dei costi si evince, come indicato nella Relazione della Commissione, che:


1. la percentuale riferita alle spese generali nella valutazione di costi delle lavorazioni è stata quantificata nell'8% per le opere impiantistiche (elettriche e meccaniche) e 10% per le opere edili; non sono state fornite indicazioni atte a giustificare questa incidenza nelle singole schede;
2. L'utile d'impresa considerato nella determinazione delle singole voci di costo è pari al 10% per le opere edili e 6% per le opere impiantistiche (elettriche e meccaniche). Si confermano, facendole proprie, le considerazioni esposte dalla Commissione la quale ritiene che nelle attuali condizioni di mercato, tenuto conto dell'importo contrattuale e dei tempi di realizzazione delle opere la percentuale di utile considerata possa essere ritenuta in linea con l'attuale andamento del mercato.

Dalla documentazione presentata si evince, come indicato nella Relazione della Commissione, che l'ATI ha preso in considerazione le lavorazioni previste in appalto. Non è presente un quadro generale riepilogativo che riporti nel complesso l'importo delle opere offerto in fase di gara ed il costo aziendale comprensivo di spese generali ed utile di impresa.

Dall'analisi dei costi esposti dall'ATI si rileva che ciascuna voce è stata analizzata in modo indipendente e che i costi sono stati determinati analiticamente. L'ATI riporta, per ciascun prezzo unitario, il costo dei materiali, manodopera (con riferimento al listino in vigore al momento dell'offerta), noli e mezzi d'opera.

Si prende atto che la Commissione ha proceduto ad una verifica su un campione significativo di voci che incidono circa per il 56% dell'importo delle opere.

Da tale approfondimento è emerso che le singole voci sono state giustificate singolarmente con un'analisi prezzi dettagliata, ogni voce di costo porta ad un costo con ribassi allineati a circa il 17% per quanto concerne le opere edili e strutturali mentre risultano diversificati in funzione della tipologia di lavorazione per quanto riguarda le opere impiantistiche; per alcune voci riferite agli impianti di termoventilazione viene esposto un costo inferiore ai prezzi unitari a base di gara mentre per altre voci sono esposti costi in linea o superiori ai prezzi unitari posti a base di gara.



## Conclusioni

Considerato il livello di analiticità e completezza delle giustificazioni fornite e le risultanze del lavoro approfondito di analisi svolto dalla Commissione Giudicatrice con un ruolo di supporto/ausilio al RUP, il sottoscritto Responsabile del Procedimento ritiene i contenuti delle giustificazioni prodotte dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. ed i contenuti delle giustificazioni prodotte dall'ATI Kostruttiva – COSEAM Italia spa siano tali da consentirgli di esprimere il giudizio di non anomalia per le ragioni sopra indicate e, anche con richiamo *ob relationem* alle motivazioni/documentazioni prodotte in quanto effettivamente specifiche, complete, coerenti, sufficientemente esaustive e tali da fugare dubbi e perplessità sull'attendibilità dell'offerta e da garantire in concreto la serietà e l'effettiva sostenibilità, nell'esecuzione del contratto, dell'offerta tecnico-economica.

Per quanto sopra esposto l'offerta presentata dall'ATI CS Costruzioni s.r.l. – Isocell Precompressi s.p.a. ed anche l'offerta presentata dall'ATI\_Kostruttiva – COSEAM Italia spa nel loro complesso sono da considerarsi sostenibili.

Alessandria, lì 3/05/2017

IL RUP/DIRETTORE

Arch. Pierfranco Robotti

