

B.C.F. COSTRUZIONI ELETTROMECCANICHE
(Frazione Penna, 65 L-M 52028 Terranuova B.ni AR)

OGGETTO: GARA A PROCEDURA APERTA PER L'APPALTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FACENTI PARTE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN AREA DI TRASFORMAZIONE AP-PEN-03 NEL COMUNE DI TERRANUOVA B.NI PREVISTE NELLA CONVENZIONE URBANISTICA SOTTOSCRITTA CON IL COMUNE IN DATA 17/03/2016.
(CIG. N° 7010708B40)

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ANORMALMENTE BASSA.
RICHIESTA ELEMENTI GIUSTIFICATIVI DEL PREZZO OFFERTO IN CONFORMITA' ALL'ART. 87 DEL D.
LGS. N° 163/2006 E S.M.I.
PRECISAZIONI IN MERITO AGLI ELEMENTI GIUSTIFICATIVI DELL'OFFERTA.**

VERBALE N° 2 - SEDUTA RISERVATA
VALUTAZIONE DELL'OFFERTA ANOMALA

L'anno 2017, il giorno 01 del mese di settembre, in seduta riservata, il Responsabile Unico del Procedimento, procede alla verifica dell'offerta anomala, relativamente alla gara in oggetto.

PREMESSO

- che in seduta pubblica in data 10/07/2017, l'Arch. Claudio Lastrucci in qualità di Presidente del seggio di gara monocratico coadiuvato dal Geom. Marco Rossi e dalla Sig.ra Lucia Romoli, ha proceduto all'apertura delle buste contenenti l'offerta economica delle ditte ammesse alla gara in oggetto;
- che a seguito delle offerte formulate, la graduatoria compilata dal minor prezzo a quello più alto tenendo conto del ribasso in percentuale, è risultata la seguente (indicando con: primo valore ribasso in percentuale – secondo valore offerta dichiarata):

- 1° classificato Arpe Appalti 46,737% – €. 166.902,22 (si rileva discordanza tra i valori) ;
- 2° classificato Edilizia Moscatelli Fabio 40,026% – €. 166.100,25;
- 3° classificato A.T.P. S.r.l. 37,01% – €. 174.465,946;
- 4° classificato S.E.A.S. S.r.l. 27,808% – €. 199.939,88;
- 5° classificato Emmegì Costruzioni S.r.l. 27,440% – €. 200.956,39;
- 6° classificato I.C.E.L. S.r.l. 26,658% – €. 203.123,48;
- 7° classificato Raucci Mario, 25,616% – €. 205.985,74;
- 8° classificato Zaccariello Vincenzo, 24,801% – €. 208.265,77;
- 9° classificato Del Prete S.r.l., 24,487% – €. 209.136,15;
- 10° classificato Torzini costruzioni Generali S.r.l., 23,890% – €. €. 210.713,45;
- 11° classificato Gruppo Ciotoli S.a.s, 22,959% – €. 213.375,63;
- 12° classificato Gruppo La Nuova Fragalà Costruzioni S.r.l.s., 22,455% - €. 214.686,31;

13° classificato Saporito Gerardo Costruzioni S.r.l., 20,503% – € 220.167,54;

14° classificato CO.C.ER, 20,428% – € 220.296,17;

15° classificato G.D.M. impresa costruzioni di Gennaro Donato Mecca, 20,245% - € 220.882,04;

16° classificato Acme S.r.l., 18,781% - € 224.939,02;

17° classificato Guerrisi e Tripodi S.r.l., 18,222% - € 226.487,31;

18° classificato Consorzio Stabile Alta Val di Cecina S.r.l., 17,29% - € 228.985,81;

19° classificato Edilgreen Costruzioni, 16,23% - € 231.920,46;

20° classificato Finocchiaro Costruzioni, 16,166% - € 232.181,48;

21° classificato The Tuscan Jor S.r.l., 14,205 - € 237.527,703;

- che in base al valore della soglia anomala del 28,034%, calcolato con il metodo di cui alla lettera "C" sulla base dell'estrazione avvenuta in seduta pubblica, i concorrenti:

Arpe appalti con il 46,737%

Edilizia Moscatelli Fabio con il 40.026%

A.T.P. S.r.l. con il 37,01%

risultavano avere presentato offerte anomale;

- che in base a questi risultati la gara non era stata assegnata in attesa che il RUP attivasse la richiesta dei giustificativi nei termini di legge, per tutti i concorrenti che avevano presentato offerta anomala;

- che in data 11/07/2017, a mezzo PEC ai concorrenti:

Arpe appalti;

Edilizia Moscatelli Fabio;

A.T.P. S.r.l. ;

è stato comunicato che l'offerta trasmessa presentava un carattere anormalmente basso, ai sensi dell'articolo 86 (criteri di individuazione delle offerte anormalmente basse) del D.lgs. 12 aprile 2006 e s.m.i. (codice degli appalti) ed invitate a fornire gli elementi giustificativi previsti a norma di legge dal codice degli appalti e tutte le motivazioni che ritenessero utili a giustificare la suddetta offerta, entro il giorno 28 luglio 2017 (termine non inferiore a 15 gg. ex art. 87, comma 5, D. Lgs. n° 163/2006 e s.m.i.).

- che entro il termine assegnato, i concorrenti che avevano presentato offerta anomala:

Arpe appalti;

Edilizia Moscatelli Fabio;

A.T.P. S.r.l. ;

hanno fatto pervenire i giustificativi richiesti;

- che, dopo attento lavoro di valutazione, il RUP a mezzo PEC, comunicava rispettivamente ai concorrenti:

Arpe appalti;

Edilizia Moscatelli Fabio;

A.T.P. S.r.l. ;

che i giustificativi richiesti erano pervenuti entro il termine assegnato, ma non erano sufficienti ad escludere l'incongruità dell'offerta presentata in sede di gara e convocava gli stessi per un contraddittorio da tenersi in sede separata, il giorno 23 agosto 2017:

il concorrente Arpe appalti, per le ore 10,00;

il concorrente Edilizia Moscatelli Fabio, per le ore 11,00;

il concorrente ATP srl., per le ore 12,00;

specificando che dato il periodo feriale, c'era la disponibilità ad accordarsi anche per una data alternativa.

- che i concorrenti Arpe appalti e ATP srl. hanno chiesto di posticipare il contraddittorio: il primo al giorno 30/08/2017 alle ore 10,30, il secondo al giorno 29/08/2017 alle ore 11,00;

- che il giorno 23/08/2017 alle ore 11,00 si è svolto il contraddittorio con il concorrente Edilizia Moscatelli Fabio.

Presenti :

per l'Edilizia Moscatelli Fabio il Sig. Moscatelli Fabio;

per la stazione appaltante il RUP Arch. Claudio Lastrucci, il Geom. Marco Rossi e la Sig.ra Lucia Romoli.

- che il giorno 29/08/2017 alle ore 11,00 si è svolto il contraddittorio con il concorrente ATP Srl..

Presenti :

per ATP Srl. l'Ing. Ruopoli Pierluigi e Mancini Giovanni Maria;

per la stazione appaltante il RUP Arch. Claudio Lastrucci, il Geom. Marco Rossi e la Sig.ra Lucia Romoli.

- che il giorno 30/08/2017 alle ore 11,00 si è svolto il contraddittorio con il concorrente Arpe appalti.

Presenti :

per Arpe appalti l'Amministratore Petruolo Andrea e l'Arch. Ricciardi Alessandro;

per la stazione appaltante il RUP Arch. Claudio Lastrucci, il Geom. Marco Rossi e la Sig.ra Lucia Romoli.

Tutto ciò premesso,

prima di procedere alla valutazione della documentazione prodotta dai concorrenti, il RUP Arch. Claudio Lastrucci, coadiuvato dal Geom. Marco Rossi, rammenta che **le giustificazioni servono alla stazione appaltante per valutare se lo sconto offerto risulti sostenibile: in altre parole, se l'offerta sia seria ed affidabile e, quindi, tale da consentire il corretto adempimento di tutti gli obblighi previsti nel contratto d'appalto** e sulla base della giurisprudenza consolidata in materia di verifica delle giustificazioni sull'offerta anomala, ricorda anche che:

a) le giustificazioni dell'offerta devono essere estese all'intero importo dell'appalto e devono essere rapportate al momento in cui l'offerta è stata formulata ossia alla data della sua presentazione;

b) l'anomalia può anche riguardare il margine di utile, qualora i costi esposti e l'incidenza delle spese generali non consentano un minimo apprezzabile margine di utile d'impresa. Peraltro, pur escludendosi che l'impresa possa produrre un'offerta economica sguarnita di qualsiasi previsione di utile, non sussiste una quota di utile rigida al di sotto della quale la risposta dell'appaltatore debba considerarsi incongrua per definizione;

c) il D. Lgs. n° 163/2006 precisa che possa prendersi in considerazione, tra l'altro, le giustificazioni che riguardino l'economia del procedimento di svolgimento della prestazione, le condizioni favorevoli di cui disponi l'offerente per effettuare forniture, nonché il metodo e le soluzioni adottate;

d) la verifica di congruità deve comunque considerare analiticamente tutti gli elementi giustificativi forniti dai concorrenti, né può essere limitata dalle voci di prezzi più significativi che concorrono a formare l'offerta: non devono essere giustificati i singoli prezzi, ma si deve tenere conto della loro incidenza sull'offerta complessiva;

e) il giudizio sul carattere anomalo o meno delle offerte non deve mirare a ricercare inesattezze in ogni singolo elemento, bensì a valutare se l'offerta nel suo complesso sia seria ed attendibile e trovi rispondenza nella realtà del mercato ed in quella aziendale; può pertanto ritenersi anomala un'offerta solo quando il giudizio negativo sul piano dell'attendibilità riguardi voci che per la loro rilevanza ed incidenza complessiva, rendano l'intera operazione economica non plausibile e, pertanto, non suscettibile di accettazione da parte della stazione appaltante;

f) la motivazione dell'anomalia deve essere particolarmente diffusa ed analitica solo nel caso in cui l'amministrazione esprima un giudizio negativo che fa venire meno l'aggiudicazione, quando invece l'amministrazione considera correttamente e soddisfacentemente formulato l'insieme delle giustificazioni, non occorre un'articolata motivazione, ripetitiva delle medesime giustificazioni ritenute accettabili. In sostanza per il giudizio favorevole non sussiste il dovere di motivazione analitica e puntuale, essendo invece sufficiente una motivazione stringata e una motivazione espressa per relationem alle giustificazioni offerte dall'impresa qualora si tratti, come è per le giustificazioni offerte dalle imprese concorrenti, di documentazione scritta e depositata agli atti, che, nel momento in cui viene acquisita al procedimento, assume un valore giuridico che rende possibile il richiamo.

Si procede quindi con l'analisi della documentazione trasmessa, in base all'ordine della graduatoria emessa.

1) ARPE APPALTI

- ribasso offerto 46,737%

- soglia anomala 28,034%.

Il ribasso offerto, ma soprattutto l'entità dei punti percentuali di superamento della soglia anomala rendono quantomai opportuna e necessaria una dettagliata analisi di carattere tecnico delle singole componenti di cui l'offerta si compone, sì da verificare l'incidenza delle singole voci sull'offerta nel suo insieme ai fini di una valutazione di congruità e attendibilità globale.

L'impresa dichiara di subappaltare tutti gli impianti (elettrico ed idro-termosanitario) alla VE.AR impianti S.r.l. per l'importo di €. 42.856,00 e di questo allega in prima istanza solo una pagina riportante l'offerta della ditta subappaltatrice. In fase di contraddittorio, consegnerà anche il computo metrico estimativo, ma nessun elemento giustificativo al riguardo. Considerato che da computo metrico estimativo a base d'asta i suddetti lavori avevano un importo di €. 92.600,57, il ribasso su questa considerevole parte di lavori è del 53,8%. Questo non può essere invocato come elemento di giustificazione, perché si traduce in un sostanziale trasferimento dell'anomalia sul subappaltatore, sottratta alla verifica da parte dell'organo preposto all'aggiudicazione dell'appalto.

Molte voci prodotte nei giustificativi in cui viene affrontata e fornita l'analisi dei prezzi, risultano incomplete. Per esempio sulla fornitura e posa in opera dei CLS, mancano completamente le casseformi, che hanno un costo che non può essere tralasciato.

In altre il prezzo del materiale a piè d'opera di cui viene fornito il preventivo del fornitore non corrisponde alla quantità prevista da progetto (intonaco termoisolante, cordonato in acciaio corten).

In altre ancora, per giustificare il prezzo globale offerto, sull'analisi dei prezzi, l'incidenza della manodopera è resa esigua da una produttività esagerata degli operai (operai che in un giorno stendono quantità di intonaco o montano tante piastrelle che non risultano in nessuna statistica).

Per le motivazioni addotte si ritiene che le giustificazioni prodotte dalla concorrente ARPE APPALTI non siano sufficienti a dimostrare la non anomalia dell'offerta presentata e, pertanto, la sua congruità.

2) EDILIZIA MOSCATELLI FABIO

- ribasso offerto 40,026%

- soglia anomala 28,034%.

L'impresa in fase di gara ha dichiarato di non avvalersi del subappalto, ma in fase di giustificativi, presenta due offerte, la prima della ditta "itt impianti" per le opere idro-termosanitarie, la seconda della ditta "ellegi impianti" per le opere elettriche. Entrambe, nelle descrizioni delle singole voci, al proprio interno, riportano "fornitura e posa in opera", facendo presagire al subappalto. Ma questo non può essere invocato come elemento di giustificazione, perché si traduce in un sostanziale trasferimento dell'anomalia sul subappaltatore, sottratta alla verifica da parte dell'organo preposto all'aggiudicazione dell'appalto.

Per giustificare il prezzo globale offerto, sull'analisi dei prezzi di molte voci, l'incidenza della manodopera è resa esigua da una produttività esagerata degli operai.

Per le motivazioni addotte si ritiene che le giustificazioni prodotte dalla concorrente EDILIZIA MOSCATELLI FABIO non siano sufficienti a dimostrare la non anomalia dell'offerta presentata e, pertanto, la sua congruità.

3) A.T.P. S.r.l.

- ribasso offerto 37,01%

- soglia anomala 28,034%.

L'impresa, in fase di gara, ha dichiarato di non avvalersi del subappalto. Per quanto riguarda la parte edile dei lavori (consistente, stimata in circa i 2/3 dell'importo), viene allegata un'offerta formulata dalla Tecnoedil Srl. di Cerveteri per la fornitura a piè d'opera dei materiali. Le voci spaziano dalla fornitura del calcestruzzo, alla fornitura degli infissi e risultano molto vaghe e non dettagliate. Per esempio le voci sul calcestruzzo parlano di fornitura in cui sono compresi gli oneri per le casseformi e l'armatura, ma non ne specificano i singoli costi. Singoli costi che poi vengono forniti in fase di analisi dei prezzi, ma se applicati ad altre voci per la fornitura di altro calcestruzzo, non tornano con i prezzi dichiarati nell'offerta. Oltre a risultare molto improbabile la fornitura del calcestruzzo da Cerveteri, che dista molte ore di viaggio dal cantiere e quindi con tempi di indurimento del calcestruzzo assolutamente non compatibili con le leggi della chimica.

Anche in questo caso, per giustificare il prezzo globale offerto, sull'analisi dei prezzi di molte voci, l'incidenza della manodopera è resa esigua da una produttività esagerata degli operai.

In ultima analisi, ma grave, tutte le voci contenute nell'offerta di gara sono state ribassate con la stessa percentuale, cosa che denota un frettoloso e superficiale studio dei lavori da realizzare posti a gara e non un'analisi seria ed approfondite del ribasso da offrire.

Per le motivazioni addotte si ritiene che le giustificazioni prodotte dalla concorrente ATP. Srl. non siano sufficienti a dimostrare la non anomalia dell'offerta presentata e, pertanto, la sua congruità.

Preso atto delle conclusioni a cui è addivenuto, conscio che le cui motivazioni del giudizio non hanno riguardato le giustificazioni in sé, ma le offerta nella loro globalità, sebbene attraverso l'esame analitico di loro componenti, il RUP si riserva di procedere ai successivi adempimenti amministrativi di cui all'art. 88, comma 4, del D.Lgs. N° 163/2006 e smi.

Il presente verbale viene inviato tramite PEC ai diretti interessati e pubblicato sul sito della gara come aggiornamento.

I.R.U.P.
Dott. Arch. Claudio Lastrucci

