

**PROCEDURA APERTA PER L'AFFIDAMENTO DELL'APPALTO AVENTE AD OGGETTO**  
**I LAVORI DI RIMOZIONE DI COIBENTE CONTENENTE AMIANTO IN MATRICE FRIABILE**  
**ALL'INTERNO DEL PALAZZO DEGLI AFFARI IN FIRENZE, PIAZZA ADUA 1**

**CODICE GARA: 7141363**

**CIG: 755703568F – CUP: C12I17000090007**

Il giorno 8 ottobre 2018, presso la sede di Firenze Fiera Palazzo degli Affari si sono riuniti il Responsabile Unico del Procedimento (Ing. Federico Fabiani) e il legale interno di supporto al RUP (Avv. Beatrice Turchini, dipendente della Committente), per procedere alla verifica di congruità delle offerte, con riferimento alla procedura in oggetto.

PREMESSO CHE

- la procedura aperta è stata indetta in data 20 luglio 2018;
- il criterio prescelto per l'aggiudicazione è quello del prezzo più basso;
- il termine per la presentazione delle offerte è scaduto il 27 agosto alle ore 14:30;
- come risulta dal verbale di gara della prima seduta pubblica, svoltasi il 27 agosto 2018 sono stati ammessi n. 17 concorrenti senza riserva e n. 8 concorrenti con riserva;
- come risulta dal verbale di gara della seconda seduta, svoltasi il 12 settembre 2018 successivamente alla richiesta di integrazioni al soccorso istruttorio sono stati ammessi n. 24 concorrenti, n. 1 concorrente è stato escluso.
- a seguito della valutazione delle offerte economiche, nella seduta pubblica del 12 settembre è stata stilata la seguente graduatoria:

I. Concorrente n. 17 costituendo RTI tra TB TESECO BONIFICHE SRL (mandataria codice fiscale e partita IVA 01903760476) e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA (mandante codice fiscale e partita IVA 03142960487)

II. Concorrente n. 16 SMEDA S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 00536270770)

III. Concorrente n. 14 SIR S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 02097540740)

IV. Concorrente n. 24 PROTEX ITALIA Spa

V. Concorrente n. 9 F.LLI LA ROCCA S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 01532510763)

VI. Concorrente n. 21 SFA Spa (codice fiscale e partita IVA 03612200166)

VII. Concorrente n. 5 e n. 18 CF Ambiente Srl (codice fiscale e partita IVA 03017050752) e CICLAT Val di Cecina S.c. (codice fiscale e partita IVA 00982330508)

VIII. Concorrente n. 6 ATI costituenda tra E.C. EURO CANTIERI S.R.L. (codice fiscale e partita IVA 03564240160) e ECORECUPERI S.R.L. (codice fiscale e partita IVA 01853480851)

IX. Concorrente n. 15 FIBRO SERVICE S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 01718680182)

X. Concorrente n. 20 Costituendo RTI tra F.LLI GIORDANO S.R.L. (mandataria codice fiscale e partita IVA 01310171218) e G.S.C. GENERAL SERVICE AND CONSTRUCTIONS DI SALVATORE DI PALMA (mandante codice fiscale DPLSVT70E16A512E e partita IVA 02708200619)

**Firenze Fiera spa**

*Sede legale e operativa: Piazza Adua 1 - 50123 Firenze, Italy | Tel. +39 055 497 21 | Fax +39 055 497 3237  
CCIAA di Firenze, P.IVA 04933280481- Capitale Sociale € 21.778.035,84 | info@firenzefiera.it | www.firenzefiera.it*

- XI. Concorrente n. 11 ECO.STE.MA. S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 02858680925)
- XII. Concorrente n. 4 Centro Commerciale Edile Srl (codice fiscale e partita IVA 03632010876)
- XIII. Concorrente n. 10 LOVERAL S.r.l (codice fiscale e partita IVA 02135460836)
- XIV. Concorrente n. 25 GESTIONI AMBIENTALI SRL
- XV. Concorrente n. 22 CHEAN S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 00298160458)
- XVI. Concorrente n. 8 Fratelli Gentile Srl (codice fiscale e partita IVA 01356301216)
- XVII. Concorrente n. 23 Furino Ecologia Srl (codice fiscale e partita IVA 07901860630)
- XVIII. Concorrente n. 13 S.ABBA S.r.l. (codice fiscale e partita IVA 03633161215)
- XIX. Concorrente n. 7 ECOSISTEM SRL (codice fiscale e partita IVA 00853710796)
- XX. Concorrente n. 1 Società Cooperativa E.CO (codice fiscale e partita iva 02337730135)
- XXI. Concorrente n. 19 ECOOPERA SOC.COOP (codice fiscale e partita IVA 00621240225)
- XXII. Concorrente n. 2 ITQ Project srl (codice fiscale e partita IVA 04402420261)
- XXIII. Concorrente n. 3 Marazzato Soluzioni Ambientali Srl (codice fiscale e partita IVA 00468910070).

Come risulta dal verbale della seduta pubblica, si è provveduto alla estrazione a sorte di uno dei criteri di cui al comma 2 dell'art. 97 del Codice e risulta essere stata estratta la lettera c), calcolandosi di conseguenza la soglia di anomalia in: 39,7119.

Le offerte dei concorrenti collocati nella prima e seconda posizione in graduatoria presentano una percentuale di ribasso superiore a tale soglia e sono pertanto assoggettate a verifica ex art. 97 d.lgs. 50/2016. Il Responsabile del procedimento ha pertanto avviato il sub-procedimento di verifica della congruità delle suddette offerte, in conformità all'art. 97 d. lgs. 50/2016, inviando ai primi 2 concorrenti in graduatoria il concorrente n. 17 – RTI TB TESECO BONIFICHE SRL e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA e il concorrente n. 16 SMEDA S.r.l.) con comunicazione del 14 settembre trasmessa a mezzo PEC, la richiesta di giustificativi da presentare entro il termine di 20 giorni.

Entro la data del 4-6 ottobre sono pervenuti dai concorrenti n. 16 e 17 le relazioni sulla congruità delle rispettive offerte (concedendosi al secondo graduato una rimessione in termini di due giorni, avendo esso addotto la ritardata ricezione delle richieste di cui sopra).

#### TUTTO CIO' PREMESSO

il Responsabile Unico del procedimento procede all'esame dei giustificativi prodotti dai concorrenti e, a tal fine, acquisisce la documentazione prodotta dai Professionisti esterni di supporto (il Project manager Arch. Pier Matteo Fagnoni e il Progettista Arch. Oronzo Panebianco. Le relazioni prodotte da tali professionisti restano allegate agli atti di gara.

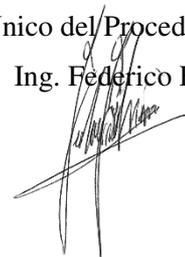
Il RUP, preso atto di quanto dedotto rispettivamente dai concorrenti e tenuto conto delle considerazioni espresse dal legale interno e dai Professionisti di supporto giuridico, valuta che: l'offerta del concorrente primo graduato congrua e coerente, e dunque non anomala; quella del secondo graduato è congrua, seppure con profili di incertezza sulla effettiva affidabilità di specifici contenuti, che, ove fosse annullata la graduatoria quanto alla prima posizione ovvero non si potesse provvedere all'aggiudicazione e stipula a favore del primo graduato, sarebbero meritevoli di ulteriore approfondimento, cui allo stato attuale non si dà

corso, per esigenze di economia procedimentale, potendosi proporre l'aggiudicazione a favore del primo graduato.

Il RUP dichiara l'offerta del concorrente RTI TB TESECO BONIFICHE SRL e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA non anomala e definitivamente ammessa.

Il Responsabile Unico del Procedimento

Ing. Federico Fabiani



**Firenze Fiera spa**

*Sede legale e operativa: Piazza Adua 1 - 50123 Firenze, Italy | Tel. +39 055 497 21 | Fax +39 055 497 3237*  
CCIAA di Firenze, P.IVA 04933280481- Capitale Sociale € 21.778.035,84 | [info@firenzefiera.it](mailto:info@firenzefiera.it) | [www.firenzefiera.it](http://www.firenzefiera.it)

Spettabile  
**Firenze Fiera S.p.A.**  
Ufficio Servizio Tecnico Immobiliare  
Piazza Adua n.1  
50123 Firenze (FI)  
c.a. **Responsabile Unico del Procedimento**  
ing. Federico Fabiani

**Oggetto: Gara per l'affidamento dell'appalto di lavori di rimozione di coibente contenete amianto in matrice friabile all'interno del Palazzo degli Affari in Firenze, Piazza Adua 1. CIG: 755703568F.**

**Giustificativi a corredo dell'offerta - note di analisi**

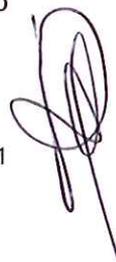
#### **Considerazioni relative ai giustificativi proposti da RTL tra TESECO BONIFICHE SRL e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA**

Per giustificare le condizioni particolarmente favorevoli con riguardo all'elemento di costo rappresentato dalla fornitura dei materiali a piè d'opera, l'Impresa ha accompagnato l'analisi con documentazione contrattuale che attestano la certezza dell'offerta della Ditta fornitrice o del contratto con questa stipulato. Per certezza dell'offerta o del contratto si intende: l'esistenza di un'offerta scritta o di un contratto scritto con validità temporale compatibile con la durata dell'appalto. L'analisi dei singoli prezzi spesso fa riferimento ad offerte specifiche provenienti da ditte esterne correttamente indicate (allegati alla documentazione), quasi tutte, in corso di validità (fa eccezione l'offerta Metalcarta datata 08/02/2018 e valida 30 giorni dall'emissione per la rimozione dei pannelli di legno).

L'impostazione offre la dimostrazione di uno studio ragionato globale di ogni singola voce (nelle offerte spesso è riportata la localizzazione del cantiere o ancora risulta essere già definito il sito di stoccaggio finale).

Per la manodopera, i giustificativi risultano essere coerenti con quanto dichiarato come riferimento ovvero il costo medio orario del personale addetto ai servizi ambientali - aziende private - ed il costo medio orario personale imprese di pulizia, disinfezione, servizi integrati/multiservizi redatti dal Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali.

Per le spese generali hanno valutato un'incidenza del 13% sostanziata da un calcolo analitico apparentemente affidabile.



Per l'utile di impresa hanno valutato un'incidenza del 4% (valore adeguato al tipo di servizio svolto).

Offerta presentata: ribasso 59,69% - Importo offerto della quota parte ribassabile, € 98.912,06 di cui € 78.850,32 per manodopera (pari ad un'incidenza della manodopera del 79,72%).

L'impostazione metodologica con cui i giustificativi sono forniti da parte del costituendo RTL (TESECO BONIFICHE SRL e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA) consente di formulare un giudizio globale positivo. Le descrizioni delle lavorazioni e delle modalità di esecuzione consentono una lettura agevole e comprensibile.

#### **Considerazioni relative ai giustificativi proposti da SMEDA SRL**

La relazione fornita della SMEDA S.r.l. fornisce una lettura generale dell'azienda e delle sue competenze, apparentemente non risultando redatta esclusivamente per l'appalto in corso ma indicativa di un quadro d'insieme valido per qualsiasi tipo di relazione per giustificativi. Dopo l'introduzione, nella quale si espone come la giurisprudenza si sia espressa sul tema dei giustificativi, viene proposta una presentazione della azienda nella quale, ad esempio, vengono descritte le dotazioni di mezzi e attrezzature, molte delle quali non utilizzate nell'appalto in oggetto. Si ritiene quindi questa premessa (le prime 10 pagine) poco attinente alla giustificazione dei prezzi.

Per le spese generali hanno valutato un'incidenza del 10%.

Per l'utile di impresa hanno valutato un'incidenza del 5% (valore adeguato al tipo di servizio svolto).

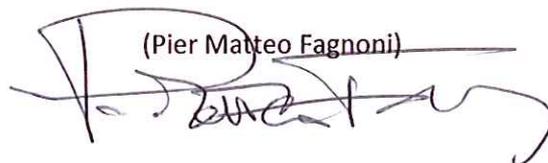
Offerta presentata: ribasso 57,12% - Importo offerto della quota parte ribassabile, € 105.230,55 di cui € 19.935,82 per manodopera (pari ad un'incidenza della manodopera del 18,94%)

Il dato che emerge da questa ultima considerazione fa certamente riflettere. Rispetto alle analisi prezzi riscontrabili per lavorazioni analoghe, l'incidenza della manodopera appare molto contenuta. In alcuni casi i tempi previsti per la manodopera appaiono molto "compressi" rispetto alla lavorazione da eseguire. Ad esempio, nella voce n.14, art. IC.01.800.So.ff, "Rimozione di coibentazione friabile.." il tempo necessario per 1mq di lavorazione è il seguente: 0,030 ore (operaio qualificato); 0,015 (operaio comune 1); 0,015 (operaio comune 2). La stessa analisi effettuata da TESECO BONIFICHE SRL e L'OROLOGIO SOC. COOPERATIVA prevede: 0,13 (operaio qualificato livello 3), 0,27 (operaio comune livello 2). In sostanza, gli operai di SMEDA Srl impiegano 1,8 minuti per eseguire 1mq di lavorazione. Gli operai di Teseco-Orologio impiegano invece 7,8 minuti. Ovvero un tempo di circa 4,5 volte maggiore.

Queste considerazioni non sono sufficienti a mettere in discussione la validità dei giustificativi di SMEDA Srl, ma si può affermare che tali giustificativi hanno un'incidenza della manodopera sensibilmente inferiore rispetto alla media di lavorazioni simili.

L'impostazione metodologica con cui i giustificativi sono forniti da parte di SMEDA SRL consente di formulare un giudizio incerto ma non sufficiente a definire i giustificativi non attendibili.

Firenze, 5 ottobre 2018

(Pier Matteo Fagnoni)  




Egr. **Ing. Federico Fabiani**  
c/o Firenze Fiera

Firenze, 08/10/2018

**Oggetto: parere sui giustificativi pervenuti dalle ditte Teseco-L'Orologio e Smeda relative alla gara per la rimozione della coibentazione contenete amianto – Palazzo degli Affari**

In riferimento alla mail ricevuta e visionati i relativi giustificativi si pone l'attenzione sui seguenti elementi:

#### **Offerta ATI TESECO – L'OROLOGIO**

##### **Incidenza Spese generali, percentuale proposta dall'impresa 13%**

L'impresa ha quantificato le spese generali con una percentuale del 13%, che risulta in linea con quanto riportato nell'art. 32 comma 2 lettera b. del D.P.R. 207/2010, tutt'ora ancora in vigore in modo residuale.

##### **Utile di impresa proposto pari al 4%**

Per quanto riguarda invece l'utile di impresa l'aliquota risulta inferiore al 10% che normalmente viene utilizzata.

La stessa aliquota del 10% è stata applicata nelle singole voci del computo metrico estimativo da noi elaborato.

A tal riguardo sulla congruità di tale percentuale si riporta una sentenza del C.d.S

(Consiglio di Stato, sez. III, 10/11/2015, n. 5128)

*“Nella gara pubblica la valutazione di anomalia dell'offerta va fatta considerando tutte le circostanze del caso concreto, poiché un utile all'apparenza modesto può comportare un vantaggio significativo sia per la prosecuzione in sé dell'attività lavorativa (il mancato utilizzo dei propri fattori produttivi è comunque un costo), sia per la qualificazione, la pubblicità, il curriculum derivanti per l'impresa dall'essere aggiudicataria e dall'aver portato a termine un appalto pubblico, cosicché nelle gare pubbliche non è possibile stabilire una soglia minima di utile al di sotto della quale l'offerta deve essere considerata anomala, al di fuori dei casi in cui il margine positivo risulta pari a zero.”*



Inoltre dal materiale inviato si rileva che il prezzo unitario dell'offerta che si discosta maggiormente rispetto a quello a base di gara riguarda la rimozione del coibente in amianto friabile (voce 14 del CME).

Per tale voce, si rileva che l'ATI ha computato un'incidenza della manodopera in linea con la voce di listino del computo metrico a base di gara, nonostante il prezzo unitario offerto sia notevolmente più basso.

Tale prezzo viene giustificato dal minor costo della manodopera che l'ATI riesce ad ottenere impiegando lavoratori della Cooperativa l'Orologio, pur dotati del necessario "Patentino" previsto all'art. 10 comma 2, lettera h. della Legge 257 del 27/03/1992, ai quali applica tariffe orarie più basse riferite ad imprese di pulizia e multiservizi.

### **Offerta SMEDA**

#### **Incidenza Spese generali percentuale proposta dall'impresa 10%**

Per quanto riguarda le spese generali si rileva che l'importo indicato dalla ditta risulta **inferiore** ai parametri del D.P.R. 207/2010. Inoltre tale percentuale non è giustificata dalla documentazione comprovante analiticamente le spese.

#### **Utile di impresa proposto pari al 5%**

Anche in questo caso l'utile di impresa risulta inferiore al 10% che normalmente viene utilizzato.

Vale anche in questo caso la sentenza riportata al punto precedente.

### **Analisi prezzi**

Sempre in riferimento alla voce 14 del computo, Smeda ha presentato un prezzo basato su una percentuale di manodopera molto bassa, indicando nei trasporti e noli l'uso di attrezzature quali martelli demolitori e compressori, ritenuti peraltro non coerenti con la tipologia di lavorazione richiesta.

### **Ponteggio:**

Nella documentazione presentata si rileva un'incongruenza riguardo la fornitura del ponteggio; nella descrizione l'impresa indica di ricorrere al nolo a freddo, mentre il preventivo allegato sembrerebbe fare riferimento ad un nolo a caldo quantificato in 8,01 €/mq.

Inoltre la voce riportata nel preventivo suddetto non consente di capire a quale tipologia di ponteggio si faccia riferimento, dato che il Computo a base di gara riporta ben tre diverse tipologie di opere provvisorie alcune delle quali comprensive degli oneri di progettazione. Per completezza l'impresa avrebbe dovuto allegare ulteriori offerte riferite alle diverse tipologie previste nel progetto.



Oronzo Panebianco **architetto**  
Via di Collodi, 10  
50141 FIRENZE  
Tel./Fax. 055/4554225

---

**Tempi di realizzazione:**

Nell'analisi dei prezzi presentata, si evidenzia come il tempo stimato, necessario all'esecuzione di alcune lavorazioni risulta non adeguato e talvolta insufficiente, determinando forti dubbi sull'attendibilità dell'offerta e sulla consapevolezza delle modalità esecutive descritte nei vari documenti di gara messi a disposizione.

A disposizione per ulteriori delucidazioni, con l'occasione porgo cordiali saluti.

Arch. Oronzo Panebianco