



Servizio Sanitario Nazionale - Regione Liguria
Azienda Sanitaria Locale n. 5 "Spezzino"
LA SPEZIA
S.C. Gestione Tecnica

ISTRUZIONI PER LA REDAZIONE DELLE GIUSTIFICAZIONI
DI PREZZO RELATIVE ALLA GARA D'APPALTO
PER I LAVORI DI REALIZZAZIONE DELLA RSA E DELL'HOSPICE PRESSO
L'AREA OSPEDALIERA DEL P.O. S.BARTOLOMEO DI SARZANA
(d.lgs. 163/06 art. 86 comma 5)

Disposizioni generali

Le giustificazioni relative a ciascuna delle voci di prezzo che concorrono a formare l'importo complessivo posto a base di gara si devono comporre dei seguenti due elementi:

- schede di analisi dei prezzi;
- documentazione a corredo delle stesse.

Le schede di analisi dei prezzi devono essere redatte utilizzando lo schema riportato in allegato al presente documento.

Parimenti, la documentazione da prodursi a corredo delle analisi dei prezzi è quella di seguito precisata.

Verrà esclusa l'offerta risultata anormalmente bassa per la quale non siano stati prodotti i documenti giustificativi di cui sopra in relazione alle voci di elenco prezzi di seguito indicate, che fanno riferimento alle analoghe voci dell'elenco dei prezzi unitari facente parte della documentazione di gara. Si precisa che per dette voci le schede di analisi dovranno essere prodotte anche nel caso in cui l'offerente, nel determinare la propria offerta, abbia inteso adottare un prezzo maggiore di quello assunto dalla Stazione appaltante o uguale. In quest'ultimo caso (ovvero se uguale) non occorre l'analisi ma solo l'indicazione del prezzo.

Rif. elenco prezzi

Descrizione abbreviata

Opere strutturali

30.01.010.010.010	Scavo sbancamento
30.03.010	Rilevato
30.03.020	Rilevato
045020a	Casseri pareti in elevazione
045021a	Casseri per pilastri
045022b	Casseri per travi
045027	Sovrapp. Per cls faccia vista
32.03.050.010	Posa in opera cls fondaz.

32.03.080.010	Posa in opera cls strutt. Elevaz.
32.03.090.010	P.O. cls strutt. Elevaz. Sez. ridotta
PAST05	Fornitura cls S4 rck20
PAST06	Fornitura cls S3 rck 35
PAST07	Fornitura cls S4 rck 40
PAST21	Acciaio c.a.
PAST13	Fori su strutt. esistenti d 36 mm
PAST20	Solai

Opere edili

PA AR 02	Vespaiο aerato
PA AR 03	Fornitura isolamento termico
PA AR 04	Posa in opera isolamento termico
PA AR 06-A	Massetto alleggerito
PA AR 07	Strato fonoresiliente
PA AR 08	Impermeabilizzazioni
PA AR 09	Impermeabilizzazioni strutture contro terra vert.
PA AR 10	Impermeabilizzazioni strutture contro terra orizz.
PA AR 11	Divisori interni DI1
PA AR 12	Divisori interni DI2
PA AR 14	Divisori interni DI4
PA AR 15	Divisori interni DI5
PA AR 16	Divisori interni DI6
PA AR 18	Divisori interni DI8
33.02.010.005.010	Tamezzi in mattoni semipieni
34.01.040.005.010	Intonaco interno alla genovese
36.03.010.005.010	Pavimento in battuto di cemento
40.02.010.005.005	Massetti per formazione pendenze sp. 5 cm
40.02.010.005.010	Sovrapprezzo massetti
13.09.015.005.015	Pavimenti in gres porcellanato (forn.)
13.09.025.010	pezzi speciali per pav. in gres porcellanato (forn.)
36.05.060.005.010	Pavimenti in gres porcellanato (posa)
13.09.015.005.005	Rivestimenti in gres porcellanato (forn.)
36.28.010.005.010	rivestimenti gres porcellanato (posa)
13.14.050.010	Pavimenti in PVC (fornitura)
13.16.010.030	Pavimenti in Linoleum (fornitura)
36.01.040.005	Rasatura per posa in opera pav. Resilienti
36.16.010.005	Pavimenti resilienti (posa)
36.16.040	Fresatura giunti e saldatura pav. Resilienti
PA AR 24	Opere accessorie per posa pav. Resilienti
PA AR 29	Serramenti esterni

15.30.030.020	Controsoffitti a quadrotti o cartongesso (forn.)
34.07.010.005	Controsoffitti a quadrotti o cartongesso (posa)
PA AR 31	Porte
16.05.010.060	Porte REI 120
PA AR 43	Trattamento propedeutico coloriture esterne
PA AR 44	Coloriture esterne
PA AR 45	Trattamento impemeab. coloriture esterne
PA AR 46	Tetto verde
PA AR 47	Maggiorazione tetto verde

Impianti idrico sanitario

75.11.10.40	Gruppo miscelatore per doccia
75.11.50.15	Miscelatore a parete con doccia
75.11.50.5	Miscel. Monocom. lavabo leva lunga
75.7.10.10	vaso W.C. per disabili
75.7.10.30	lavabo rettangolare ergonomico
75.7.10.50	cassetta cacciata esterna
75.7.10.70	piatto doccia filo pavimento
75.07.020.020	sedili ergonomici
75.7.30.10	corrimano per disabili
81.1.12.5.25	P.P.O. tubo retic. multistr. Prec. d20
81.1.40	solo posa in opera piatto doccia
81.1.50	solo posa in opera lavabo
81.1.60	posa in opera WC
PAIS01	P.P.O. tubo retic. multistr. Prec. D32
PAIS02	P.P.O. tubo retic. multistr. Prec. D40
PAIS03	Formazione punto acqua
PAIS04	P.P.O. specchio reclinabile
PAIS05	Fornitura vasca assistita

Impianto idrico antincendio

74.2.55	Naspi
81.1.2.100	P.P.O. tubo acciaio s.s. D 3"
81.1.2.50	P.P.O. tubo acciaio s.s. D 1"
81.1.2.70	P.P.O. tubo acciaio s.s. D 1"1/2
81.1.2.80	P.P.O. tubo acciaio s.s. D 2"

Impianto gas medicali

PA GM 01	P.P.O. tubo in rame CE d 40/42
PA GM 02	P.P.O. tubo in rame CE d 20/22
PA GM 03	P.P.O. tubo in rame CE d 14/16

PA GM 04	P.P.O. tubo in rame CE d 8/10
PA GM 07	p.p.o quadro riduz. Il stadio
PA GM 09	p.p.o prese gas medicali

Impianti elevatori

PA ASC 01	Impianto elevatore 1
PA ASC 03	Impianto elevatore 3

Impianto di acclimazione

76.10.10.40	UTA 8000 mc/h
79.2.10.20.10	PPO isolamento termico canali
81.12.40.10	PPO canali d'aria rettilinei
81.12.60.10.5	PPO pezzi speciali per canali d'aria
81.3.35.20	PPO tubo precoibentato DN 40
81.3.35.30	PPO tubo precoibentato DN 60/65
PAAC01	PPO estrattore cassonato
PAAC03	PPO sistemi di regolazione UTA
PAAC11	PPO ventilconvettori
PAAC12	PPO ventilconvettori
PAAC18	Interventi in centrale termica da cap.
PAAC19	PPO quadro sottocentrale UTA
PAIS02	PPO tubo reticolato multist. Precoib.D 40

Impianto elettrico

PAEL01	Interruttore 4x400A
PAEL02	Quadro elettrico generale
PAEL03	Quadro elettrico di piano
PAEL04	Linea elettrica dorsale 5x16 mmq
PAEL05	Linea elettrica dorsale 5x25 mmq
PAEL06	PPO punto luce
PAEL07	PPO punto comando luce
PAEL10	PPO trave testaletto
PAEL13	PPO gruppo prese
PAEL15	PPO nodo equipotenziale
PAEL19	PPO Rack principale per cabl. Strutt.
PAEL20	PPO Rack secondario
PAEL21	PPO punto fonia/dati
PAEL24	Impianto chiamata infermieri
PAEL28	Interventi in sottocentrale da capitolato
77.37.010.010.010	Apparecchio di emergenza

77.51.20.10.35	Plafoniere da incasso 4x18W darklight
77.51.20.40.35	Plafoniere da incasso 4x18W frangiluce
77.51.100.115	Proiettori da incasso
77.63.025.005.015	Centralina a microprocessore
77.63.025.010.010	Rilevatore ottico di fumo (fornitura)
82.24.010.030.010	posa in opera corpo illuminante
82.29.005.005	Posa in opera rilevatori

Si evidenzia che i prezzi sopraelencati, secondo le valutazioni della Stazione appaltante, concorrono a formare l'importo complessivo a base di gara, al netto degli oneri della sicurezza, in misura pari a ca. il 78,00 % ed in particolare, per ciascuna categoria di lavorazione

Opere strutturali	82%
Opere edili	78%
Impianto idrico sanitario	68%
Impianto idrico antincendio	81%
Impianto gas medicali	88%
Elevatori	72%
Impianto acclimazione	79%
Impianto elettrico	68%

Nella compilazione delle schede di analisi dei prezzi dovranno essere osservate le seguenti indicazioni:

1) – MANODOPERA: devono essere precisate, per ciascuna delle voci e delle categorie di manodopera delle quali è previsto l'impiego, le rispettive incidenze espresse in ora e frazioni di ora. Il prezzo unitario relativo alla manodopera non deve essere inferiore a quello stabilito dai Contratti collettivi nazionali e territoriali in vigore per il settore e la zona nella quale si svolgono i lavori (provincia della Spezia). Nella determinazione di tali prezzi si deve, altresì, tener conto delle eventuali indennità di trasferta e maggiorazioni per lavori in orario notturno e festivo.

Ove l'offerente, a giustificazione di un'incidenza molto bassa della manodopera, indicasse l'adozione di tecnologie costruttive più efficienti di quelle usuali, dovrà integrare l'analisi con una relazione specifica che illustri le differenze costruttive ed evidenzi i vantaggi conseguibili.

2) – COSTI ELEMENTARI DI MATERIALI E FORNITURE: devono essere precisate, per ciascuna voce, le quantità dei materiali e delle forniture dei quali è previsto l'impiego, facendo riferimento ai prezzi di mercato o a prezzi desunti da listini ufficiali vigenti al momento di pubblicazione del bando di gara. In particolare:

- per i prezzi di mercato dovranno essere prodotte le offerte dei fornitori che riportino espressamente il riferimento all'oggetto del presente appalto;
- per i listini ufficiali dovranno essere allegati copia o stralcio dei medesimi, dai quali si deduca la data di aggiornamento.

Tali prezzi si intenderanno generalmente franco cantiere. Se espressi franco fabbrica, dovranno essere indicati separatamente i costi di trasporto come specificato al successivo punto 4).

Inoltre, dovrà tenersi debito conto degli sfridi, laddove prevedibili, così come del prezzo di tutte le prove di laboratorio a cui i materiali e le forniture dovranno essere sottoposti sia all'origine che in cantiere.

3) – NOLI, MEZZI D'OPERA ED IMPIANTI, TRASPORTI: dovranno essere specificati, nell'ambito di ciascuna voce, i costi unitari dei noli, mezzi d'opera ed impianti, trasporti di cui è previsto l'impiego.

Per quanto attiene al costo unitario dei mezzi di proprietà, nella determinazione del relativo importo, dovrà tenersi conto dei seguenti elementi: costo degli operatori a disposizione dei mezzi d'opera; quota d'ammortamento; consumi medi congruenti con la potenza e le caratteristiche del mezzo; oneri per la manutenzione ordinaria degli stessi.

Per i noli dei mezzi d'opera, dovranno essere indicati i prezziari o listini ufficiali di riferimento assunti per la determinazione dei costi unitari oppure le specifiche offerte dei fornitori; tali documenti dovranno essere allegati con le medesime modalità di cui al punto 2) e cioè:

- per i prezzi di mercato dovranno essere prodotte le offerte dei fornitori che riportino espressamente il riferimento all'oggetto del presente appalto;
- per i listini ufficiali dovranno essere allegati copia o stralcio dei medesimi, dai quali si deduca la data di aggiornamento.

La somma dei costi unitari afferenti ai punti precedenti, indicata nella scheda di analisi come “**sub-totale A)**”, costituisce il valore dei costi “diretti”, cui si dovranno aggiungere le spese generali (costi indiretti) di cui al successivo punto 5).

5) – SPESE GENERALI (COSTI INDIRETTI)

Le spese generali, sia quelle correnti di cantiere che quelle fisse, dovranno risultare dalla sommatoria delle aliquote percentuali parziali individuate come costo indiretto.

A titolo meramente esemplificativo ma in alcun modo non esaustivo, si elencano alcuni di detti costi indiretti che dovranno essere considerati:

Costi correnti di cantiere

- oneri per la gestione e direzione del cantiere;
- installazione, esercizio e smobilitazione finale del cantiere;
- oneri per trasporto, vitto e alloggio delle maestranze;
- degradamento delle attrezzature, sfridi dei materiali;
- oneri per la manutenzione e guardiania delle opere sino al collaudo;
- imposte;
- oneri per la protezione antinfortunistica;
- oneri ed obblighi di capitolato;
- oneri finanziari generali e particolari;
- oneri per le polizze cauzionali ed assicurative;
- ogni altro onere afferenti i lavori, ricadente tra le spese generali, e non compreso tra quelli sopra elencati.

Costi fissi

- oneri per la direzione centrale dell'impresa;

- organizzazione tecnica e amministrativa centrale;
- gestione amministrativa del personale
- quota parte delle spese della sede centrale.

Il concorrente alla gara dovrà allegare specifico quadro riassuntivo riportante l'elenco di tutte le voci di costo che sono state impiegate per la determinazione delle spese generali nonché la loro incidenza percentuale. L'aliquota percentuale finale per le spese generali, valutata congrua dal Concorrente, in misura fissa per tutte le voci di prezzo, sarà applicata al **“Sub-totale A)”** e costituirà, sommata a quest'ultimo, il **“Sub-totale B)”**.

Si precisa che ove l'aliquota percentuale indicata per le spese generali dal Concorrente sia inferiore al 15% (valore questo assunto dalla Stazione appaltante nelle proprie valutazioni sulla determinazione del corrispettivo dell'appalto) il Concorrente dovrà giustificare in modo circostanziato ed analitico, per ciascun sub elemento di costo per spese generali, i valori adottati.

6 – UTILE D'IMPRESA

La Stazione Appaltante, nelle proprie valutazioni sulla determinazione del corrispettivo dell'appalto, ha considerato una percentuale di Utile d'Impresa del 10%.

E' ammesso che il Concorrente indichi un utile inferiore a detto valore, purché venga adeguatamente giustificato. Si ritiene comunque assolutamente anomalo un utile che sia inferiore al tasso d'inflazione corrente definito dalle indagini annuali ISTAT.

L'aliquota percentuale, valutata congrua dall'Appaltatore per l'utile della propria impresa e di valore unico per tutte le voci di prezzo, sarà applicata al **“Sub-totale B)”** e costituirà, sommata a quest'ultimo, il **“Prezzo di analisi”**.

.....

Le schede di analisi dei prezzi, compilate e documentate come sopra prescritto, che il Concorrente a pena di esclusione è obbligato a presentare, potranno essere corredate da ulteriori giustificazioni, ritenute dal Concorrente medesimo pertinenti in merito agli elementi costitutivi dell'offerta e riguardanti in particolare, ai sensi dell'art. 87, comma 2 del D.Lgs. 163/2006:

- l'economia del procedimento di costruzione;
- le soluzioni tecniche che intende adottare;
- le eventuali condizioni eccezionalmente favorevoli di cui dispone l'offerente per eseguire i lavori oggetto dell'appalto;
- il rispetto delle vigenti norme in tema di sicurezza e condizioni di lavoro.