



AATI//Servizio Tecnico Manutentivo e Investimenti Immobiliari  
BIN

Al Coordinatore  
Approvvigionamenti e Contratti  
Dott. Claudio Papini

e p.c. Al Dirigente AATI  
Ing. Andrea Franci

LORO SEDI

Oggetto: **Procedura aperta per l'affidamento in appalto della fornitura e posa in opera di arredi, accessori, complementi di arredo e elettrodomestici, con applicazione dei CAM, per l'allestimento della Residenza Universitaria S. Cataldo, Pisa (CUP N. C52G20000040003, CIG N. 8781316B32).**

#### **VERIFICA DI CONGRUITA'**

In riferimento alla procedura di cui all'oggetto e alla nota del 19/09/2021 prot. 23971/21, con la quale l'Ufficiale Rogante aziendale segnalava la necessità di sottoporre a verifica di congruità, ai sensi dell'art. 97 del D.Lgs 50/16 e s.m.i., le offerte dei concorrenti DA.FA. ARREDO DESIGN S.r.l., G8 MOBILI s.r.l, CFS ITALIA s.r.l, posizionate rispettivamente al primo, al secondo e al terzo posto della graduatoria provvisoria della gara in oggetto a seguito della seduta pubblica del giorno 17 settembre 2021, in quanto tutte e tre superiori alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art.97, comma 2-bis del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., il sottoscritto RUP dà atto delle risultanze della suddetta verifica.

#### **Offerta: DA.FA ARREDO DESIGN S.r.l.**

Visto:

- l'offerta presentata dalla ditta DA.FA. ARREDO DESIGN S.r.l.;
- la richiesta di giustificativi per la verifica della congruità inviata alla ditta a mezzo mail PEC in data 05.10.2021, prot. n. 26934/21;
- la documentazione giustificativa inviata dal sig. Fabiano De Luca (in qualità di legale rappresentante) con mail PEC in data 27.10.2021 prot. 33288/21;
- la richiesta di ulteriori integrazioni dei giustificativi inviata alla ditta a mezzo mail ordinaria in data 21.02.2022;
- la documentazione integrativa ai giustificativi inviata dal sig. Fabiano De Luca con mail ordinaria in data 24.02.2022;

Considerato:

- le prescrizioni di cui al disciplinare di gara, con particolare riferimento all'art. 17 (offerte anormalmente basse) nei quali si elencano le procedure per l'eventuale valutazione di congruità nel caso di attivazione della procedura di verifica dell'anomalia;
- le richieste di giustificazione avanzate dalla scrivente relative a: economia del processo di fabbricazione e installazione dei prodotti offerti; soluzioni tecniche prescelte o condizioni eccezionalmente favorevoli di cui si dispone; originalità dei prodotti proposti in sede di offerta; ogni altro elemento ritenuto utile per fornire la prova della congruità dell'offerta;
- l'analisi dei prezzi elaborata dal concorrente di tutti i prodotti della fornitura con indicazione dei prodotti assemblati, dei prodotti commercializzati, dei costi del montaggio, dei noli e trasporti, oltre all'incidenza delle spese generali, degli oneri della sicurezza e dell'utile di impresa stimati nell'offerta formulata;
- i preventivi degli elementi da assemblare e dei prodotti commercializzati inoltrati dalla ditta;
- i giustificativi, ai sensi dell'art. 95 comma 10 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i.:
  - della somma di € 40.000,00 indicati in sede di gara quali costi della manodopera impiegata nelle varie fasi dell'appalto, in modo da poter procedere alla verifica del rispetto dei minimi salariali retributivi di cui all'art. 23, comma 16 del D.Lgs. 50/2016 e s.m.i. ossia indicazione del costo orario della mano d'opera impiegata nelle varie fasi in cui si articola l'esecuzione dell'appalto, della tipologia di CCNL applicato al personale impiegato nell'esecuzione dell'appalto, con il relativo livello di inquadramento;
  - della somma di € 5.000,00 indicati in sede di gara relativi agli oneri di sicurezza afferenti l'impresa.
- la tabella riepilogativa, integrativa compilata dalla ditta con indicazione delle spese generali comprensiva degli oneri della sicurezza.

Dato atto che nell'espletamento della verifica di cui al presente documento ci si è attenuti ai principi elaborati in materia dalla giurisprudenza consolidata che afferma che il procedimento di verifica dell'anomalia non ha carattere sanzionatorio e non ha per oggetto la ricerca di specifiche e singole inesattezze dell'offerta, mirando piuttosto ad accertare se in concreto l'offerta, nel suo complesso, sia attendibile ed affidabile in relazione alla corretta esecuzione dell'appalto. Essa mira infatti in generale a garantire e tutelare l'interesse pubblico concretamente perseguito dall'amministrazione attraverso l'espletamento della procedura di gara per l'effettiva scelta del miglior contraente possibile ai fini dell'esecuzione dell'appalto,

così che l'esclusione dalla gara dell'offerta per anomalia è l'effetto della valutazione di complessiva inadeguatezza della stessa rispetto al fine di interesse pubblico da raggiungere.

Tanto ciò premesso, alla luce del contenuto dell'offerta dell'operatore economico, dei giustificativi **e relative integrazioni** dallo stesso trasmessi nel corso del procedimento di verifica di congruità e del relativo contraddittorio instaurato con esso, ai fini della valutazione di congruità dell'offerta si espongono le seguenti considerazioni:

- 1) per quanto attiene all'economia del processo di fabbricazione, la ditta evidenzia che tutti i prodotti offerti sono acquistati da ditte terze fornitrici.
  
- 2) per quanto attiene all'economia dell'installazione dei prodotti offerti, l'operatore ha elaborato un cronoprogramma che stima di n. 50 giornate lavorative il tempo necessario al montaggio da parte di una squadra di n.4 operai di IV livello, oltre a n.17 giornate di lavoro aggiuntive di natura organizzativa/programmatoria da parte di n. 2 impiegati di II e V livello. Il dettaglio per singolo articolo delle ore impiegate è desumibile anche dall'analisi dei costi. Sono stati quantificati a parte i costi di noli, trasporti e mezzi d'opera intesi come noleggio di scale aeree con i relativi operatori, noleggio di muletti per lo scarico dei pallets dagli automezzi con relativi operatori e noleggio di carrelli per la distribuzione degli arredi. Dal confronto verbale l'operatore giustifica la propria economia di installazione riferendo inoltre che nella tempistica stimata sono esclusi i tempi di installazione degli articoli commercializzati quali reti, materassi, guanciali, sedute ecc. in quanto nel loro costo di acquisto è già compreso il trasporto, lo scarico ed il posizionamento al piano che sarà effettuato dai propri fornitori.

Si evidenzia che la riduzione dei tempi di esecuzione della fornitura rispetto alla stima effettuata dalla Stazione Appaltante in sede progettuale è attribuibile alla considerazione che l'operatore economico si avvale di forniture già comprensive di posa al piano che riducono di fatto l'impiego di personale proprio per il montaggio ed altre operazioni correlate sul posto. Sulla scorta delle considerazioni qui esposte si ritiene che il cronoprogramma elaborato dall'operatore economico sia idoneo ad assicurare la regolare esecuzione della fornitura.

- 3) per quanto attiene alle soluzioni tecniche prescelte/o condizioni eccezionalmente favorevoli, la ditta ha fornito i preventivi degli articoli che saranno acquistati presso ditte fornitrici con cui l'operatore riferisce di intrattenere rapporti commerciali continuativi, ragione per la quale si dichiarano condizioni e costi vantaggiosi per poter formulare offerte remunerative. Il preventivo dei prodotti in legno è stato elaborato per ciascun prodotto con calcolo delle singole componenti; i preventivi degli altri prodotti commercializzati sono stati redatti dalle singole ditte fornitrici con indicazione del costo totale offerto all'operatore economico.

Confermando le caratteristiche e le prestazioni/certificazioni dei prodotti così come richieste dal capitolato di appalto, si rilevano nei preventivi forniti costi di acquisto per quasi la totalità degli articoli fortemente scontati che giustificano l'offerta.

- 4) per quanto attiene l'importo dei costi della manodopera impiegata l'operatore ha fornito una tabella dei costi orari in cui per ciascuna figura di cui si comporrà la squadra di installazione (sia operativa che organizzativa/di programmazione) sono stati esplicitati la retribuzione lorda mensile, il costo annuo aziendale del dipendente, le ore lavorate su base annua ed il costo orario. Si riferisce che il CCNL applicato è quello relativo al settore **Commercio – Terziario**. Dalle tabelle ufficiali pubblicate sui siti del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e di Confcommercio è possibile verificare che le retribuzioni applicate dall'operatore sono in linea con i minimi indicati. Tale elemento, combinato con quello relativo al cronoprogramma di esecuzione della fornitura di cui al punto 2), determina l'importo della voce di costo indicata in offerta.

- 5) per quanto attiene ai giustificativi relativi agli oneri di sicurezza afferenti l'impresa, la ditta riferisce che la somma di € 5000,00 è scaturita dalla somma delle spese sostenute e da sostenere per i dipendenti ed operai addetti alla fornitura, ossia al costo delle visite mediche per ogni unità lavorativa, al costo per i dispositivi di sicurezza da adottare per le varie fasi di lavorazione/montaggio/facchinaggio, al costo per i dispositivi di sicurezza anti Covid ed al costo per la messa in sicurezza dei vari mezzi a nolo, macchine ed attrezzature da trasporto. Inoltre è stata compilata la tabella fornita dal RUP nella quale l'operatore specifica i costi per ciascuna voce di cui si compone il totale offerto.

Le spese generali al netto degli oneri della sicurezza sono computate come il 5% del costo totale dei manufatti in legno, del montaggio e dei prodotti commercializzati. Se

comprensivi degli oneri della sicurezza corrispondono in percentuale a circa il 6.29% dei medesimi costi. La ditta ha inoltrato una tabella riepilogativa in cui sono evidenziate le specifiche voci di cui si compone il costo totale di tali spese (spese per contratto/accessori/imposta registro/bolli, oneri finanziari generali e particolari, spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrative, spese imprevedute e oneri aziendali di sicurezza) dalla quale si evince che molte voci sono considerate come importi esigui.

A fronte di un costo relativamente basso per tali spese l'operatore dichiara un importo relativamente alto per l'utile di impresa pari al 21,27% del costo totale.

Si considera questo ampio utile come un eventuale margine compensativo del dato stimato delle spese generali a cui attingere in caso di sopravvenienza di ulteriori spese necessarie per la fornitura e/o imprevedute non considerati in questa sede.

Pertanto, visti i chiarimenti ottenuti e sulla scorta delle predette considerazioni, gli elementi dell'offerta risultano idonei e sufficienti a **confermarne** l'attendibilità, l'adeguatezza e la sostenibilità della fornitura nel suo insieme, in quanto compatibile con il perseguimento dell'esigenza attesa dalla Stazione Appaltante con l'espletamento della presente procedura di gara e, quindi, a sancirne la sua idoneità a fondare un serio affidamento sulla corretta esecuzione a regola d'arte dell'appalto.

Per i suddetti motivi l'esito della presente valutazione è positivo e, pertanto, si dichiara l'offerta della ditta DA.FA. Arredo Design s.r.l. **CONGRUA**.

**Offerta: G8mobili s.r.l.**

Visto:

- l'offerta presentata dalla ditta G8Mobili S.r.l.;
- la richiesta di giustificativi per la verifica della congruità inviata alla ditta a mezzo pec in data 5/10/2021, prot. n. 26933/21;
- la documentazione giustificativa inviata dalla ditta con pec in data 18.10.2021 prot. 32813/21;
- la nota pec del RUP del 30/11/2021 nella quale si evidenzia un mero errore di digitazione al primo paragrafo della nota prot 26933/21 del 5/10/2021: "Con la presente si comunica che l'ufficiale rogante dell'azienda ha trasmesso alla scrivente le risultanze della seduta pubblica del giorno 17 settembre 2021, al termine della quale è stato verificato che l'offerta di codesto operatore economico - prima classificata nella graduatoria - è risultata "anomala" in quanto superiore alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art. 97, comma 2-bis) D. Lgs. 50/2016 e s.m.i." , il quale è da sostituire con "Con la presente si comunica

che l'ufficiale rogante dell'azienda ha trasmesso alla scrivente le risultanze della seduta pubblica del giorno 17 settembre 2021, al termine della quale è stato verificato che l'offerta di codesto operatore economico - seconda classificata nella graduatoria - è risultata "anomala" in quanto superiore alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art. 97, comma 2-bis) D. Lgs. 50/2016 e s.m.i.", come risulta dalla graduatoria provvisoria pubblicata sulla piattaforma START nella seduta del 17/09/2021.

Considerato:

- le prescrizioni di cui al disciplinare di gara, con particolare riferimento al punto 13 (modalità di presentazione delle offerte), lettera B (documentazione economica) ed al punto 17 (offerte anormalmente basse) nei quali si elencano i contenuti minimi dell'offerta e la loro eventuale valutazione di congruità nel caso di attivazione della procedura di verifica dell'anomalia;
- le richieste di giustificazione avanzate dalla scrivente relative a: economia del processo di fabbricazione e installazione dei prodotti offerti; soluzioni tecniche prescelte o condizioni eccezionalmente favorevoli di cui si dispone; originalità dei prodotti proposti in sede di offerta; ogni altro elemento ritenuto utile per fornire la prova della congruità dell'offerta;
- l'analisi specifica dei prezzi di tutti i prodotti della fornitura elaborata dal concorrente sotto forma di scheda per ciascun articolo nella quale sono indicati il costo netto, la manodopera, le spese generali con la quota parte di oneri della sicurezza, l'utile di impresa ed il costo totale;
- Le schede degli anali dei singoli prezzi, compilata dalla ditta con indicazione degli oneri aziendali di sicurezza, di deduce che l'importo relativi a tali oneri è di € 2.900,00;
- l'indicazione dei costi orari applicati alla manodopera che sarà impiegata per il montaggio della fornitura all'interno della residenza universitaria, per l'importo complessivo offerto di € 43.860,00, risulta che il CCNL applicato è quello relativo al **settore Legno e arredamento piccola industria**. Dalle tabelle ufficiali pubblicate sui siti del Ministero del Lavoro applicate dall'operatore sono in linea con i minimi indicati;
- la tabella riepilogativa compilata dalla ditta con indicazione delle spese generali (4,29%) comprensiva degli oneri della sicurezza (1,71%), per un totale di € 19.800,00;  
Le spese generali al netto degli oneri della sicurezza sono computate come il 3,69% del costo totale dei manufatti in legno, del montaggio e dei prodotti commercializzati. Se comprensivi degli oneri della sicurezza corrispondono in percentuale a circa il 4,29% dei medesimi costi.

A fronte di un costo relativamente basso per tali spese l'operatore dichiara un importo relativamente alto per l'utile di impresa pari al 25,53% del costo totale.

Si considera questo ampio utile come un eventuale margine compensativo del dato stimato delle spese generali a cui attingere in caso di sopravvenienza di ulteriori spese necessarie per la fornitura e/o imprevisti non considerati in questa sede.

Pertanto, visti i giustificativi ottenuti e sulla scorta delle predette considerazioni, gli elementi dell'offerta risultano idonei e sufficienti a **confermarne** l'attendibilità, l'adeguatezza e la sostenibilità della fornitura nel suo insieme, in quanto compatibile con il perseguimento dell'esigenza attesa dalla Stazione Appaltante con l'espletamento della presente procedura di gara e, quindi, a sancirne la sua idoneità a fondare un serio affidamento sulla corretta esecuzione a regola d'arte dell'appalto.

Per i suddetti motivi l'esito della presente valutazione è positivo e, pertanto, si dichiara l'offerta della ditta G8mobili s.r.l. **CONGRUA**.

#### **Offerta: CFS Italia s.r.l.**

Visto:

- l'offerta presentata dalla ditta CFS Italia S.r.l.;
- la richiesta di giustificativi per la verifica della congruità inviata alla ditta a mezzo pec in data 5/10/2021, prot. n. 26936/21;
- la documentazione giustificativa inviata dalla ditta con pec in data 25.10.2021 prot. 33138/21;
- la nota pec del RUP del 30/11/2021 nella quale si evidenzia un mero errore di digitazione al primo paragrafo della nota prot 26936/21 del 5/10/2021: "Con la presente si comunica che l'ufficiale rogante dell'azienda ha trasmesso alla scrivente le risultanze della seduta pubblica del giorno 17 settembre 2021, al termine della quale è stato verificato che l'offerta di codesto operatore economico - prima classificata nella graduatoria - è risultata "anomala" in quanto superiore alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art. 97, comma 2-bis) D. Lgs. 50/2016 e s.m.i." , il quale è da sostituire con "Con la presente si comunica che l'ufficiale rogante dell'azienda ha trasmesso alla scrivente le risultanze della seduta pubblica del giorno 17 settembre 2021, al termine della quale è stato verificato che l'offerta di codesto operatore economico - terza classificata nella graduatoria - è risultata "anomala" in quanto superiore alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art. 97, comma 2-bis) D.

Lgs. 50/2016 e s.m.i.", come risulta dalla graduatoria provvisoria pubblicata sulla piattaforma START nella seduta del 17/09/2021.

- la richiesta di ulteriori integrazioni dei giustificativi inviata alla ditta a mezzo mail ordinaria in data 20.05.2022;
- la documentazione integrativa ai giustificativi inviata con mail ordinaria in data 10.06.2022;

Considerato:

- le prescrizioni di cui al disciplinare di gara, con particolare riferimento al punto 13 (modalità di presentazione delle offerte), lettera B (documentazione economica) ed al punto 17 (offerte anormalmente basse) nei quali si elencano i contenuti minimi dell'offerta e la loro eventuale valutazione di congruità nel caso di attivazione della procedura di verifica dell'anomalia;
- le richieste di giustificazione avanzate dalla scrivente relative a: economia del processo di fabbricazione e installazione dei prodotti offerti; soluzioni tecniche prescelte o condizioni eccezionalmente favorevoli di cui si dispone; originalità dei prodotti proposti in sede di offerta; ogni altro elemento ritenuto utile per fornire la prova della congruità dell'offerta;
- la difficoltà, dichiarata per le vie brevi dalla ditta, per la compilazione delle schede per ogni singolo articolo in quanto la loro offerta è basata sui costi complessivi dei materiali e dei prodotti commercializzati, la mano d'opera, spese generali e utili delle varie commesse in carico, per cui è stato predisposto l'analisi dell'importo offerto per la l'interezza della fornitura;
- l'analisi specifica dei costi della fornitura elaborata dal concorrente sotto forma di scheda complessiva dell'intera fornitura per ciascun componente nella quale sono indicati il costo netto complessivo di ciascun materiale, la manodopera complessiva per la realizzazione, il trasporto, lo smistamento e il montaggio, le spese generali con la quota parte di oneri della sicurezza, l'utile di impresa ed il costo totale;
- la tabella riepilogativa compilata dalla ditta con indicazione delle spese generali (6,53%) comprensiva degli oneri della sicurezza (1,81%), per un totale di € 35.645,00;  
L'operatore inoltre dichiara un importo l'utile di impresa pari al 11,19 % del costo totale.
- per quanto attiene l'importo dei costi della manodopera impiegata l'operatore ha fornito una tabella dei costi orari in cui è riportato la composizione della squadra di installazione e la tempistica stimata per la realizzazione della fornitura. Si deduce che il CCNL applicato è quello relativo al settore **Commercio**. Dalle tabelle ufficiali pubblicate sui siti del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e di Confcommercio è possibile verificare che le retribuzioni applicate dall'operatore sono in linea con i minimi indicati. Tale elemento,





AATI//Servizio Tecnico Manutentivo e Investimenti Immobiliari  
BIN

combinato con quello relativo al cronoprogramma di esecuzione della fornitura, determina l'importo della voce di costo indicata in offerta.

Pertanto, visti i giustificativi ottenuti e sulla scorta delle predette considerazioni, gli elementi dell'offerta risultano idonei e sufficienti a **confermarne** l'attendibilità, l'adeguatezza e la sostenibilità della fornitura nel suo insieme, in quanto compatibile con il perseguimento dell'esigenza attesa dalla Stazione Appaltante con l'espletamento della presente procedura di gara e, quindi, a sancirne la sua idoneità a fondare un serio affidamento sulla corretta esecuzione a regola d'arte dell'appalto.

Per i suddetti motivi l'esito della presente valutazione è positivo e, pertanto, si dichiara l'offerta della ditta CFS Italia s.r.l. **CONGRUA**.

IL RUP  
Geom. Barbara Innocenti