



AATI//Servizi Tecnici Manutentivi
CAG

Al Coordinatore
Approvvigionamenti e Contratti
Dott. Claudio Papini

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

e p.c. Al Coordinatore Servizi Tecnici
Manutentivi
Geom. Barbara Innocenti

LORO SEDI

Oggetto: **Procedura aperta per l'affidamento in appalto della fornitura e posa in opera di arredi, cucine ed elettrodomestici, con applicazione dei Criteri Ambientali Minimi di cui al D.M. 11/01/2017, per l'allestimento della Residenza Universitaria "ATER" posta in viale Morgagni n.45, Firenze (CUP n. C37C18000530002, CIG n. 88695242C0).**

VERIFICA DI CONGRUITA'

In riferimento alla procedura di cui all'oggetto e alla nota del 29/10/2021 prot. 00033373/21, 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. e MC INDUSTRIES S.r.l., posizionate rispettivamente al primo e al secondo posto della graduatoria provvisoria della gara in oggetto a seguito della seduta pubblica del giorno 28 ottobre 2021, in quanto entrambe superiori alla soglia di anomalia calcolata ai sensi dell'art.97, comma 2, 2-bis e 2-ter del D.lgs. 50/2016 e s.m.i., si 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 12.11.2021, prot. n. 00034212/21;

**AZIENDA REGIONALE PER IL
DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO**

sede legale
Viale A. Gramsci, 36 – 50132 Firenze
www.dsu.toscana.it
info@dsu.toscana.it
C.F. 94164020482 – P.I. 05913670484

UNI EN ISO 9001:2015



SISTEMA DI GESTIONE
QUALITÀ CERTIFICATO

- la documentazione giustificativa inviata dal sig. Fabiano De Luca (in qualità di legale rappresentante) con mail PEC in data 02.12.2021;
- la richiesta di ulteriori integrazioni dei giustificativi inviata alla ditta a mezzo mail PEC in data 05.01.2022, prot. n. 0000107/22;
- la documentazione integrativa ai giustificativi inviata dal sig. Fabiano De Luca con mail PEC in data 13.01.2022;
- la richiesta telefonica di ulteriori integrazioni ai giustificativi, avanzata dalla scrivente in data 25.01.2022 al sig. De Luca, con elencazione inoltrata per email in data 26.01.2022;
- la documentazione integrativa ulteriore inviata dal sig. Fabiano De Luca con email in data 26.01.2022 e 27.01.2022;
- la documentazione integrativa ulteriore inviata dal sig. Fabiano De Luca con email in data 24.02.2022 e 25.02.2022.

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;
- 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;
- la tabella riepilogativa compilata dalla ditta con indicazione degli oneri aziendali di sicurezza per l'importo offerto di € 1.500,00;
- lo schema del costo orario della manodopera ed il cronoprogramma dell'allestimento della

- residenza elaborati dalla ditta per l'importo complessivo offerto di € 15.000,00;
- la tabella riepilogativa 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. 24 giornate lavorative il tempo necessario al montaggio da parte di una squadra di n.4 operai di IV livello, oltre a n.2 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.

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 notevole 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 di 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 € 1.500,00 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 2,5% 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 3,5% 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 evidentemente basso per tali spese l'operatore dichiara un importo relativamente alto per l'utile di impresa pari al 11,2477005% 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 imprevidi 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: MC INDUSTRIES S.r.l.

Visto:

- l'offerta presentata dalla ditta MC INDUSTRIES S.r.l.;
- la richiesta di giustificativi per la verifica della congruità inviata alla ditta a mezzo pec in data 12.11.2021, prot. n. 00034213/21;
- la documentazione giustificativa inviata dalla ditta con pec in data 03.12.2021;
- la richiesta di ulteriori integrazioni dei giustificativi inviata alla ditta a mezzo pec in data 05.01.2022, prot. n. 0000108/22;
- la documentazione integrativa ai giustificativi inviata dalla ditta con pec in data 14.01.2022;
- la richiesta telefonica di ulteriori integrazioni ai giustificativi, avanzata dalla scrivente in data 27.01.2022 al sig. Antonio Baldini (impiegato tecnico amministrativo della ditta MC Industries s.r.l.), con elencazione inoltrata allo stesso per email in data 27.01.2022;
- la documentazione integrativa ulteriore inviata dalla ditta con mail PEC in data 07.02.2022.

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;
- 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;
 - la tabella riepilogativa compilata dalla ditta con indicazione degli oneri aziendali di sicurezza pari ad € 951,015 (4,21% delle spese generali, come desumibile dai calcoli all'interno delle schede) oltre all'importo compensativo di € 48,985, per un totale di € 1.000,00, come da offerta;
 - 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 € 25.714,08, oltre al cronoprogramma;
 - la tabella riepilogativa compilata dalla ditta con indicazione delle spese generali (13%) comprensiva degli oneri della sicurezza (4,21%), per un totale di € 23.742,71;

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 MC Industries s.r.l. specifica che l'azienda ha un proprio stabilimento produttivo che nel corso degli anni è stato sottoposto ad un continuo ampliamento ed ammodernamento, che tutti i macchinari sono a controllo numerico e gestiti da tecnici per minimizzare ed ottimizzare i tempi ed eventuali sfridi. Con l'introduzione di attrezzature 4.0 la ditta può gestire la produzione anche da remoto così da non interrompere la fabbricazione interna durante i periodi più difficili della pandemia in corso, oltre ad ottimizzare i tempi di esecuzione del lavoro attraverso l'introduzione dei softwares che riducono anche sprechi ed eventuali errori.

Inoltre l'operatore riferisce di produrre energia in modo autonomo così da ridurre drasticamente le spese energetiche utili alla produzione.

A fronte di tali spiegazioni fornite si considerano le condizioni e le caratteristiche di produzione della ditta determinanti per giustificare i costi ribassati dei prodotti offerti.

- 2) per quanto attiene all'economia dell'installazione dei prodotti offerti, l'operatore ha esplicitato nelle schede dei singoli prodotti il costo orario ed il quantitativo di tempo necessario per ciascuna installazione. Nella relazione giustificativa dell'offerta ha riepilogato che per l'intera fornitura sono stimate necessarie n.895 ore per l'installazione da parte di una squadra di operai con retribuzione oraria di € 20,00/h con l'eventuale assistenza di un operaio tecnico locale per un totale di n.135 ore al costo di € 50,00/h, oltre ad un margine compensativo di € 1.033,47 per un totale di 1.030 ore.

Nel cronoprogramma fornito l'operatore ipotizza la squadra di operai in n.4 unità per un totale di n.32 giorni necessari per il completamento dell'installazione.

L'operatore giustifica la propria economia di installazione riferendo inoltre che ha elaborato l'offerta sulla scorta di listini in proprio possesso riservati ai fornitori e sui quali, in virtù di rapporti continuativi con trasportatori/distributori e installatori locali che lavorano per la stessa, hanno consentito considerevoli economie.

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 MC Industries s.r.l. si avvarrà per la fornitura di elementi autonomamente prodotti e di articoli forniti da aziende terze con cui la ditta riferisce rapporti privilegiati.
- 4) per quanto attiene all'originalità dei prodotti proposti in sede di offerta, oltre agli articoli realizzati autonomamente, la ditta riferisce di confezionare direttamente in proprio anche i materassi ed i cuscini ignifughi omologati in classe 1M.
- 5) per quanto attiene l'importo dei costi della manodopera impiegata, per le principali operazioni di scarico, facchinaggio, dislocazione dei beni e montaggio degli stessi la ditta dichiara quindi che impiegherà manodopera retribuita secondo costi orari previsti dal CCNL Aziende Terziario Distribuzione e Servizi, nello specifico si fa riferimento alla

qualifica di operaio specializzato, livelli III/IV. Dalle tabelle ufficiali pubblicate sui siti del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e di Confcommercio è possibile verificare che le retribuzioni orarie applicate dall'operatore sono in linea con i minimi previsti.

Inoltre l'operatore specifica che successivamente all'eventuale aggiudicazione dell'appalto potrà assumere personale aggiuntivo al fine di ridurre i tempi di installazione e per il quale dovrà garantire le medesime condizioni minime retributive.

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.

- 6) per quanto attiene ai giustificativi relativi agli oneri di sicurezza afferenti l'impresa, la ditta riferisce che la somma di € 1.000,00 rappresenta il 4,21% dell'importo delle spese generali ed è desumibile nello specifico nelle schede di analisi del prezzo di ogni singolo prodotto. Il costo degli oneri totale è pari ad 951,015 oltre ad un arrotondamento pari ad € 48,985.

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.

- 7) per quanto attiene l'analisi specifica dei costi, dalle schede fornite dalla ditta è possibile individuare per ciascun articolo la quota parte del prezzo relativo al costo delle componenti, la quota parte relativa al costo della manodopera per il montaggio, la quota parte delle spese generali e degli oneri della sicurezza, e di utile di impresa. Al termine dell'analisi la ditta ha elaborato il riepilogo dei costi netti dei materiali pari ad € 139.132,326, per la manodopera (come già sopra descritto pari alla somma del monte ore previste per la squadra composta da figure con il profilo di operaio, del quantitativo di ore di supporto da parte di un operaio tecnico sul posto e dell'arrotondamento inteso come margine di sicurezza) pari ad un totale di € 25.714,08, per le spese generali comprensive degli oneri di sicurezza che ammontano ad un totale di € 23.742,71 (come da tabella inoltrata dalla ditta), oltre alla somma relativa all'utile d'impresa previsto pari ad € 19.761,24.

Le spese generali comprensive degli oneri della sicurezza sono computate come il 13% dell'importo dell'appalto. 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 impreviste e oneri aziendali di sicurezza.

L'utile di impresa calcolato sul costo totale della fornitura è computato pari al 10,82%.
Le percentuali e gli importi indicati risultano idonei e con margine sufficiente desumibile dall'utile ipotizzato in caso di errata valutazione delle spese da sostenere per completare la fornitura o in caso di imprevisto non prevedibile 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 MC Industries s.r.l. **CONGRUA**.

IL RUP
Arch. Cristina Agostini